



Vorlagenummer: BV/26/336  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Firsthöhe)

**Datum:** 05.01.2026  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	14.01.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	26.01.2026	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.02.2026 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“, das gemeindliche Einvernehmen über die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von der zulässigen Firsthöhe (FH) um das Maß des Geländeanstiegs nach Punkt 1.5 Buchstabe f der textlichen Festsetzung Teil B der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“, zu erteilen.

### **Begründung**

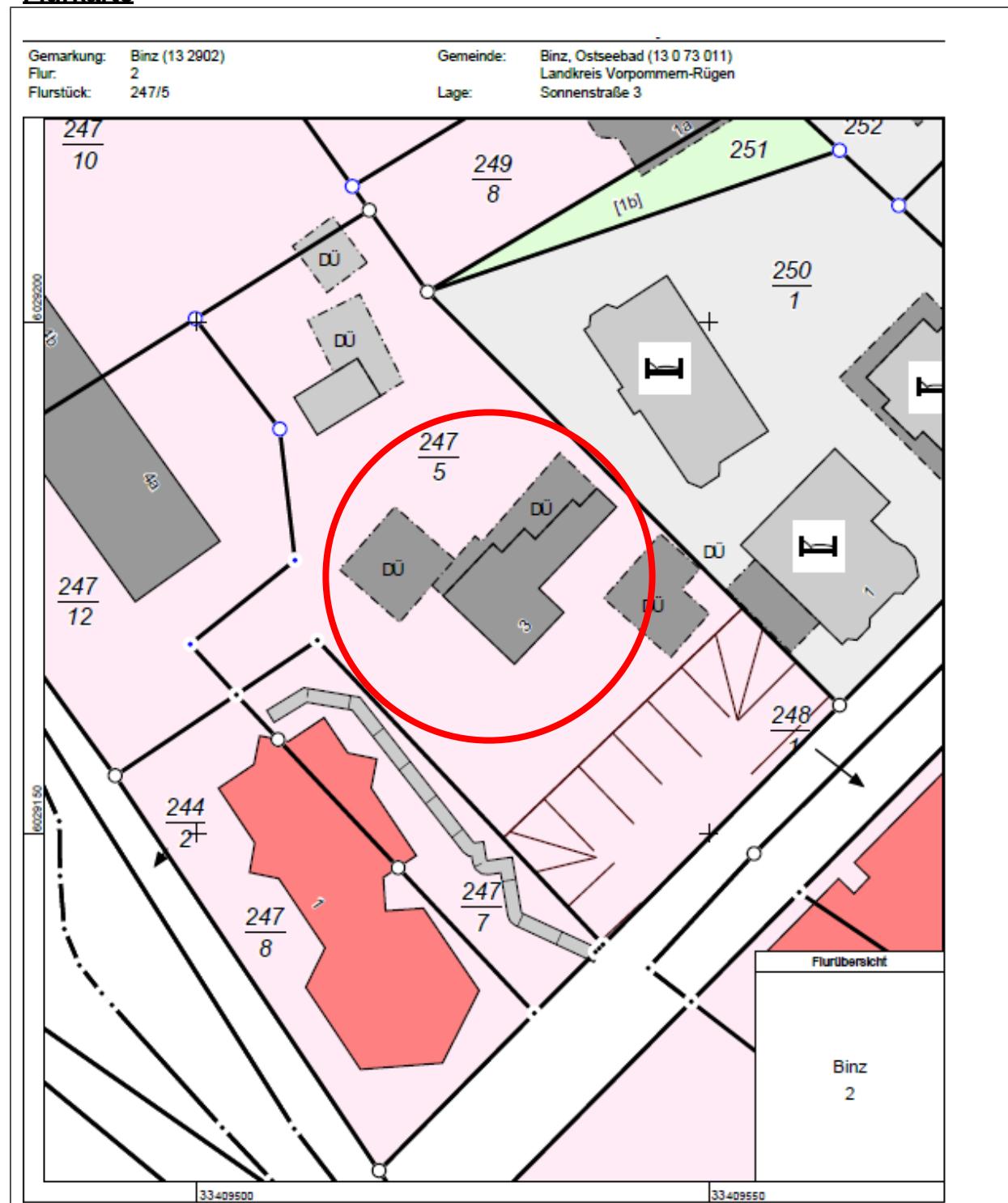
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Ursprungsplanes sowie der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Appartementhauses mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage mit Antrag auf Ausnahme.

Der Bauherr Begründet seinen Antrag auf Ausnahme wie folgt:

Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplatte geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende Baufeld hingegen liegt auf einem Höhenniveau (gewachsener Boden) von **ca. 7,53 – 7 57 m über HN**. Das Gelände böscht sich zur Sonnenstrasse hin und in die Nachbargrundstücke hinein ab. Gleichzeitig sind die Flächen außerhalb des Baufeldes als zu erhaltende Grünflächen mit Baumbestand festgesetzt.



## Flurkarte

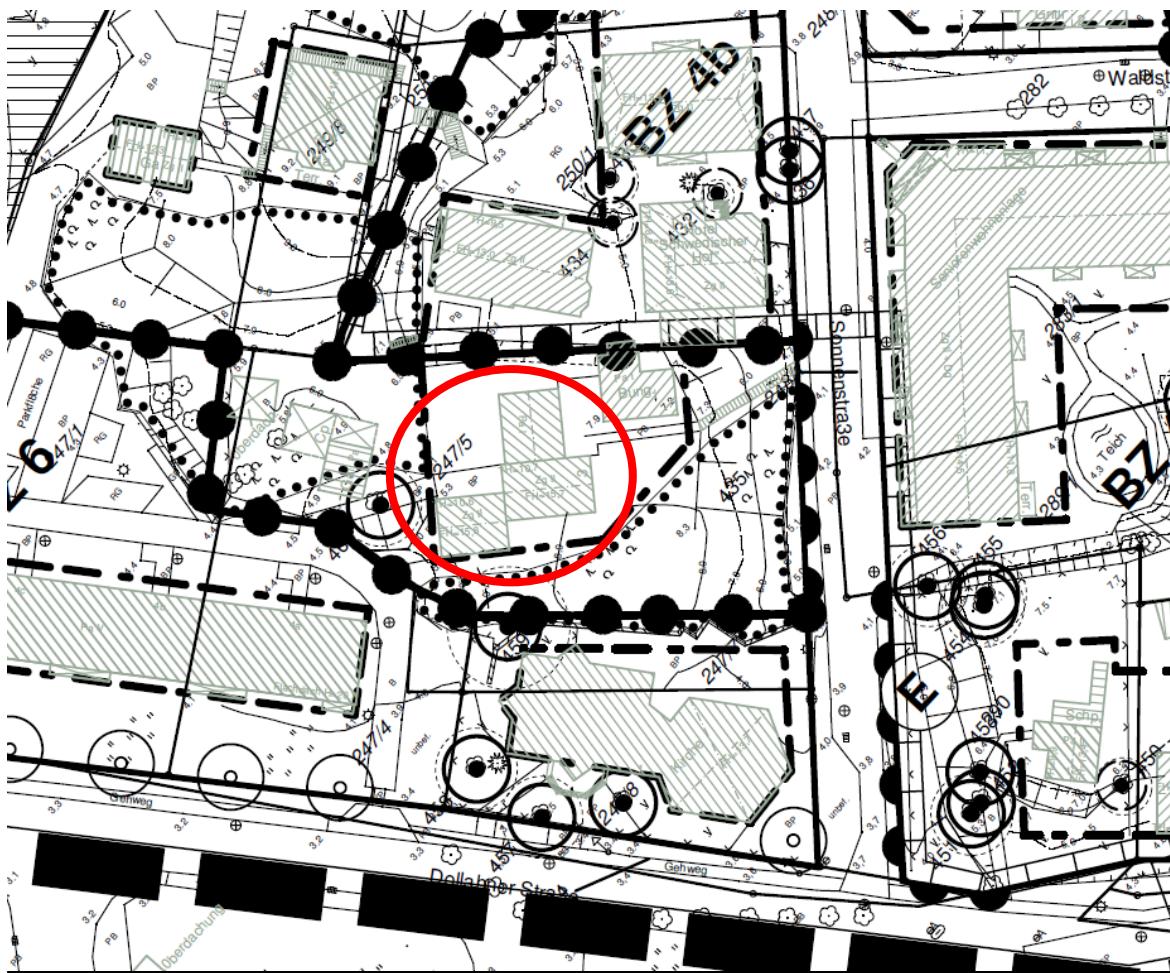




## Ausschnitt Lageplan



## Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan



## Ausschnitt Geländeschnitt A-A



## Ansicht Nordost



**Ansicht Nordwest**



**Ansicht Südost**



**Ansicht Südwest**



**Beurteilung der Verwaltung**

Nach Nr. 1.5 Buchst. a) beträgt die Firsthöhe (FH) in der Bauzone 5 b maximal 12 m.

Nach Nr. 1.5 Buchst. b) ist Bezugspunkt für die Festsetzung der FH die Höhenlage der zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche in Mitte der Fahrbahn in der Achse der Grundstückszufahrt.

Nach Nr. 1.5 Buchst. f) kann die zulässige FH bei ansteigendem Gelände um das Maß des Geländeanstiegs vergrößert werden. Bezugspunkt ist in diesem Fall der unterste (tiefst gelegene) Punkt der Außenwand.

Aus der beiliegenden Bauzeichnung „Geländeschnitt AA“ Datum 27.04.2023 sind



folgende Höhen ersichtlich:

OK Verkehrsfläche = 4,25 m ü.HN

Höhenversatz zu OK Verkehrsflächen= +3,28 m bis 3,32 m aufgrund topographischer Gegebenheiten

Firsthöhe = 19,25 m ü. HN

Unterste Punkt der Außenwand 5,31m ü.HN

Nach Nr. 1.5 Buchst. a) der textl. Festsetzung beträgt die FH = 16,25 m ü.HN  
(4,25m + 12m)

Nach Nr. 1.5 Buchst. f) der textl. Festsetzung beträgt die FH = 19,53 m. ü.HN  
(4,25m + 12m + 3,28m)

- Geplante FH = 19,24 m ü. HN < 19,53 m ü-HN

Die Gebäudehöhe/Firsthöhe von 12,0 m um den Geländeanstieg/Höhenversatz von 3,28 m beträgt 15,28 m. Gemessen vom untersten (tiefst gelegenen) Punkt der Außenwand bei 5,31 m ü.HN beträgt die geplante FH = 13,93 m < 15,28 m.

Die beantragte Ausnahme für die geplante FH = 19,24 m ü.HN von der zulässigen FH um das Maß des Geländeanstieges/Höhenversatzes nach Nr. 1.5 Buchst. f) der textl. Festsetzung (Teil B) ist nachvollziehbar. Es wird empfohlen, der beantragten Ausnahme zuzustimmen.

### **Abkürzungen:**

OK = Oberkante

EG = Erdgeschoss

FH = Firsthöhe

ü. HN = über Höhennull

m = Meter

BauGB = Baugesetzbuch

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### **Anlage/n**

1 - Anlage 1 und 2 (öffentlich)