



Vorlagennummer: BV/26/337
 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 Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Traufhöhe)

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
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung 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 Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der zulässigen Traufhöhe (TH) um das Maß des Geländeanstiegs nach Punkt 1.b der örtlichen Bauvorschrift Bauzone 5b 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 Befreiung.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

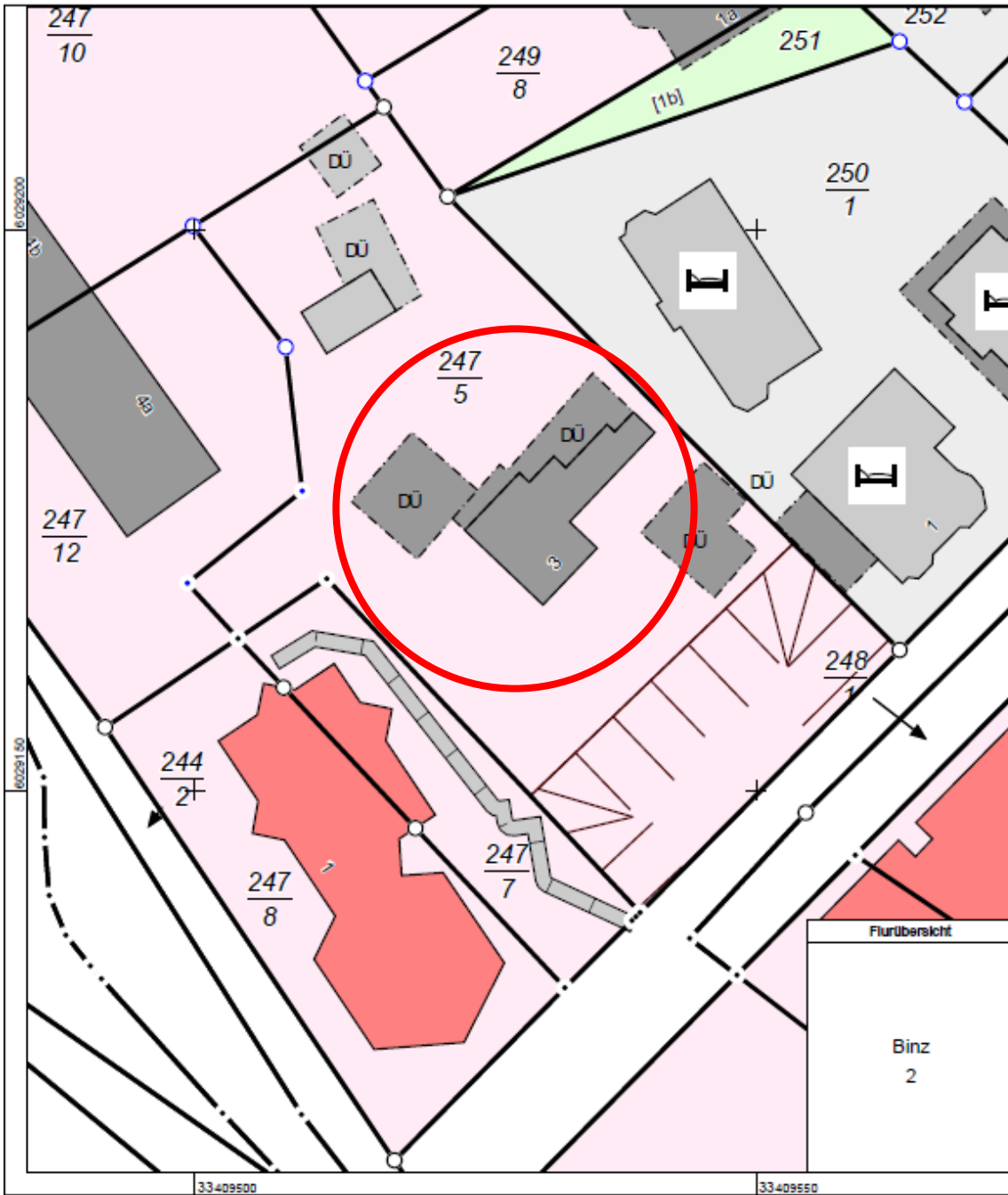
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplato geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende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



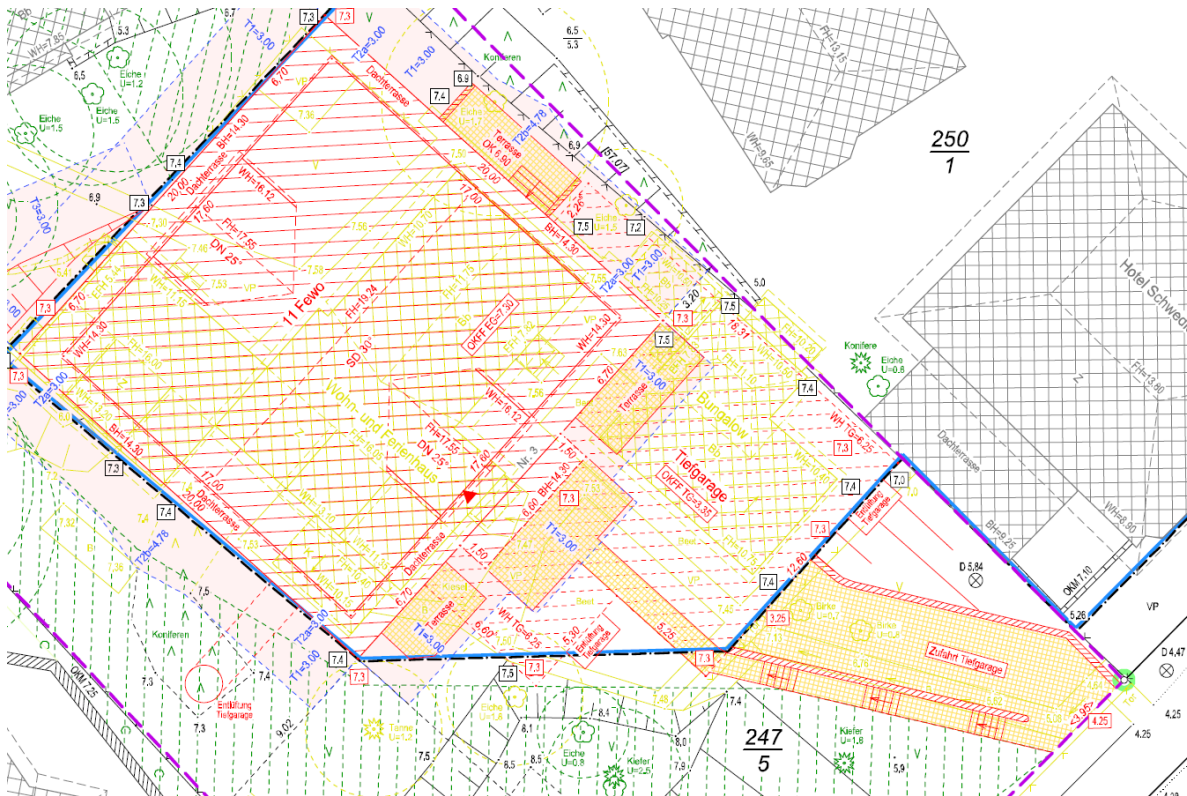
Flurkarte

Gemarkung: Binz (13 2902)
Flur: 2
Flurstück: 247/5

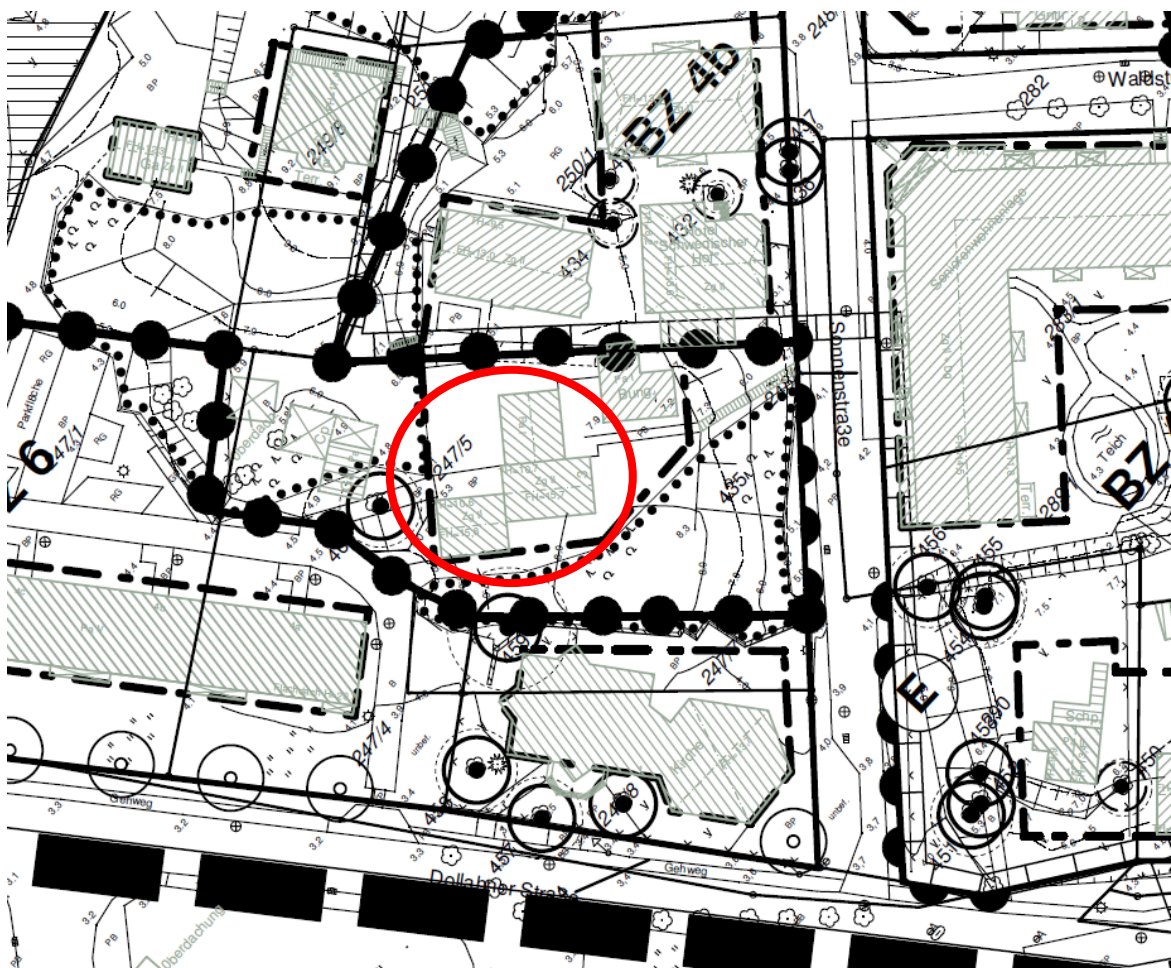
Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Sonnenstraße 3



Ausschnitt Lageplan



Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan



This architectural elevation drawing shows a three-story building with a symmetrical gabled roof. The gable end features a central circular window with a cross-hatch pattern. Below the gable, the second floor has four large arched windows, each with a decorative metal balcony railing. The first floor consists of six tall, narrow rectangular windows. The building is rendered in a light gray color with dark gray outlines for the roof, windows, and railings. The background is a solid light blue, and the foreground is a solid light green.

Architectural elevation drawing of a three-story building facade. The ground floor features large glass doors and windows. The second floor has arched windows with balconies. The third floor has a central gabled section with a circular window and two side sections with rectangular windows. The roof is dark grey.

Ansicht Südost**Ansicht Südwest****Beurteilung der Verwaltung**

Da der B-Plan keine entsprechenden Ausnahmen für die mitzuführende Traufhöhe trifft, kann folglich nur über die Befreiung ein abweichender Höhenbezug beantragt werden.

Die Außenwände des Dachgeschosses werden eingerückt. Es entsteht dadurch eine umlaufende Terrassenfläche. Diese Terrassenfläche liegt mit 6,10 m unterhalb der festgesetzten Traufhöhe von 7 m und ist somit entsprechend § 3 örtliche Bauvorschriften, Punkt 1 Traufhöhe, Abs. a/b/c der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 Zentrum der Gemeinde Ostseebad Binz planungsrechtlich zulässig.



Es wird daher empfohlen, der beantragten Befreiung aufgrund des Geländeverlaufs zuzustimmen.

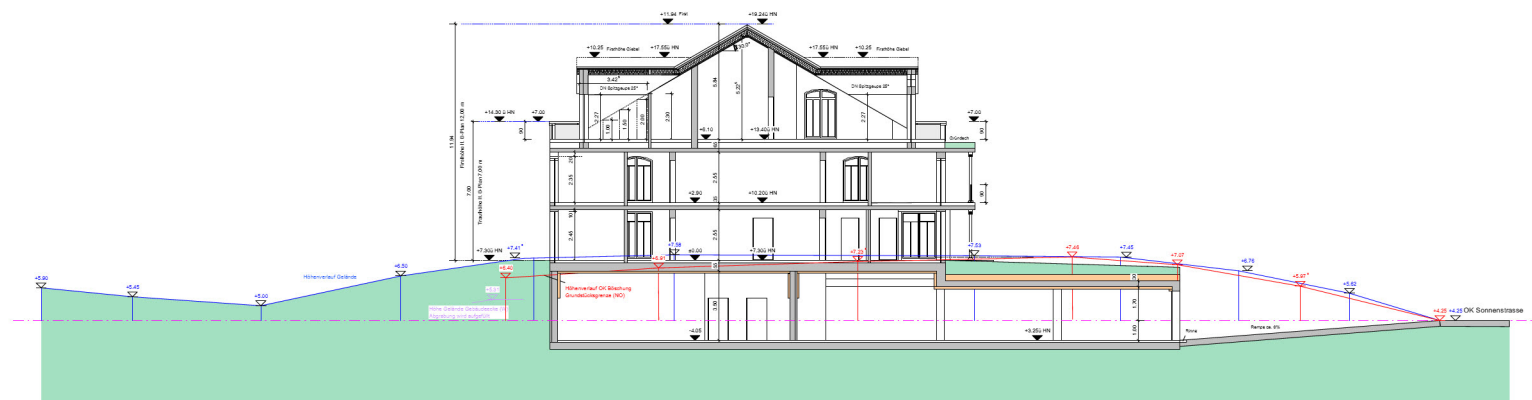
Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1 - Anlage 1 und 2 (öffentlich)

Anlage 1



Gebäudeschnitt AA		Genehmigungsplanung	
DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	Blatt
06.10.2005	Th. Hoffmann	1:100	5

[illegible]

Genehmide:	Oskar B. B. B.	Gemarkung:	B. B.	Flur:
Grundstücksgen.: 2082 m ²	Flurstücksgen.: 247,7			
Grundstückszahl (GRZ)				
GRZ = Vorgabe entsprechende Flächen zuzüglich Überbauung gemäß § 19 (4) BauNVO				0,3
<ul style="list-style-type: none"> (1) Grundfläche Wohnhaus 410,0 m² (2) Grundfläche 30,0 m² (3) Grundfläche Gebäudeanbau in Zukunft 180,0 m² (4) Grundfläche 80,0 m² (5) Grundfläche Einfriedenungsfläche 10,0 m² (6) Grundfläche 10,0 m² (7) Grundfläche 17,0 m² (8) Grundfläche 80,0 m² 				
$GRZ(1) = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (1)}}{\text{Grundstücksgen.}} = \frac{448,0 \text{ m}^2}{2082,0 \text{ m}^2} = 0,2$				
$GRZ(1) \quad 0,2 < GRZ \text{ zulässig} \quad 0,30$				
$GRZ(1+3) = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (1+3)}}{\text{Grundstücksgen.}} = \frac{808,0 \text{ m}^2}{2082,0 \text{ m}^2} = 0,39$				
$GRZ(1+3) \quad 0,41 < GRZ \text{ zulässig} + 50\% \quad 0,45$				

[illegible]

Gemeinde Ostseebad Binz / Gemarkung Binz / Flur 2

Flst.-Nr.	LGB-Nr.	Fläche in m²	Eigentümer
247/5	2719	2082	
247/7	3306	395	
247/8	1034	792	
247/10	1902	2103	
247/12	1902	907	
248/1	1906	313	
248/2	2245	1176	
249/8	1381	503	
250/1	1194	1654	
251	1382	195	

T1 Traufzelle zwischengesch.					
geplante Wandhöhe	14,30 m	über DIN6262	geplante Brüstungshöhe	14,30 m	über DIN6262
geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262	geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262
	0,4 m	2,80 m	T1=3,00	0,4 m	2,80 m
T2 Geländehöhe Dachgeschoss					
geplante Wandhöhe	14,30 m	über DIN6262	geplante Wandhöhe	19,24 m	über DIN6262
geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262	geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262
	0,4 m	2,80 m	T1=3,00	0,4 m	2,78 m
T3 Geländehöhe Dachgeschoss					
geplante Wandhöhe	19,12 m	über DIN6262	geplante Wandhöhe	17,55 m	über DIN6262
geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262	geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262
	0,4 m	3,53 m	T1=3,53	0,4 m	4,10 m
T4 Geländehöhe ehemalige Abgarbox					
geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262	geplante Geländehöhe	7,20 m	über DIN6262
erfordernde Geländehöhe	5,20 m	über DIN6262			
	0,4 m	1,84 m	T1=3,00		

BZ 5b
II, a1, ED
GRZ 0.3
GFZ 0.7
max. FH 12,0m über Verkehrsfläche Grundstückszufahrt
max. TH 7,0m

1. Ergänzung vom 15.11.2023
Darstellung erforderliche Abstände
auf Flurstück 247/12

Entwurfsverfasser:
Freier Architekt
Thomas Herrmann
Moorberg 2
18573 Dreeschütz

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte durch Übernahme des ALKIS-Datenbestandes.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Messungsgebiet frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Vermessungsbüro

ObVI