



Vorlagenummer: 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**

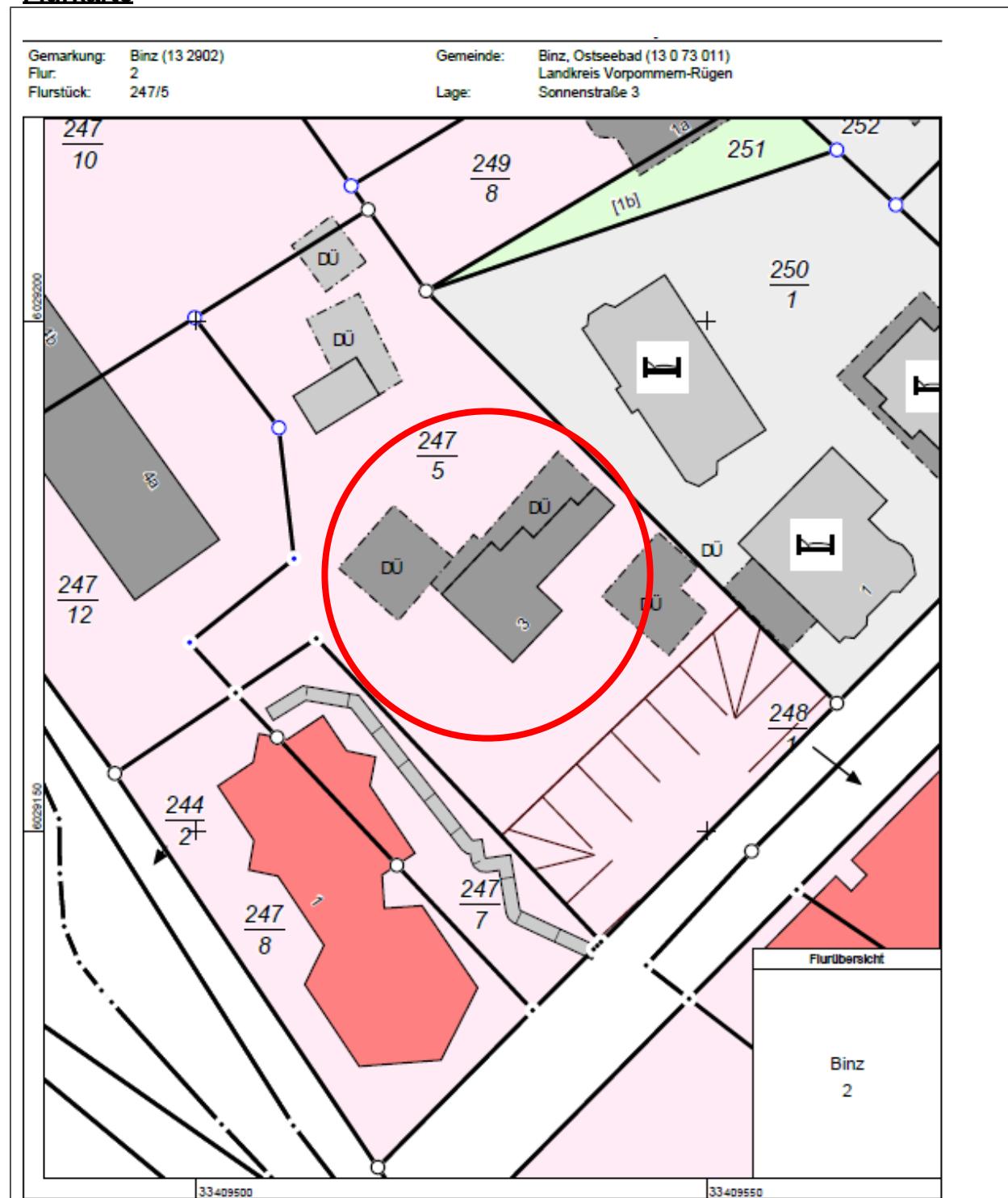
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Ursprungsplanes sowie der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Appartementhauses mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage mit Antrag auf Befreiung.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

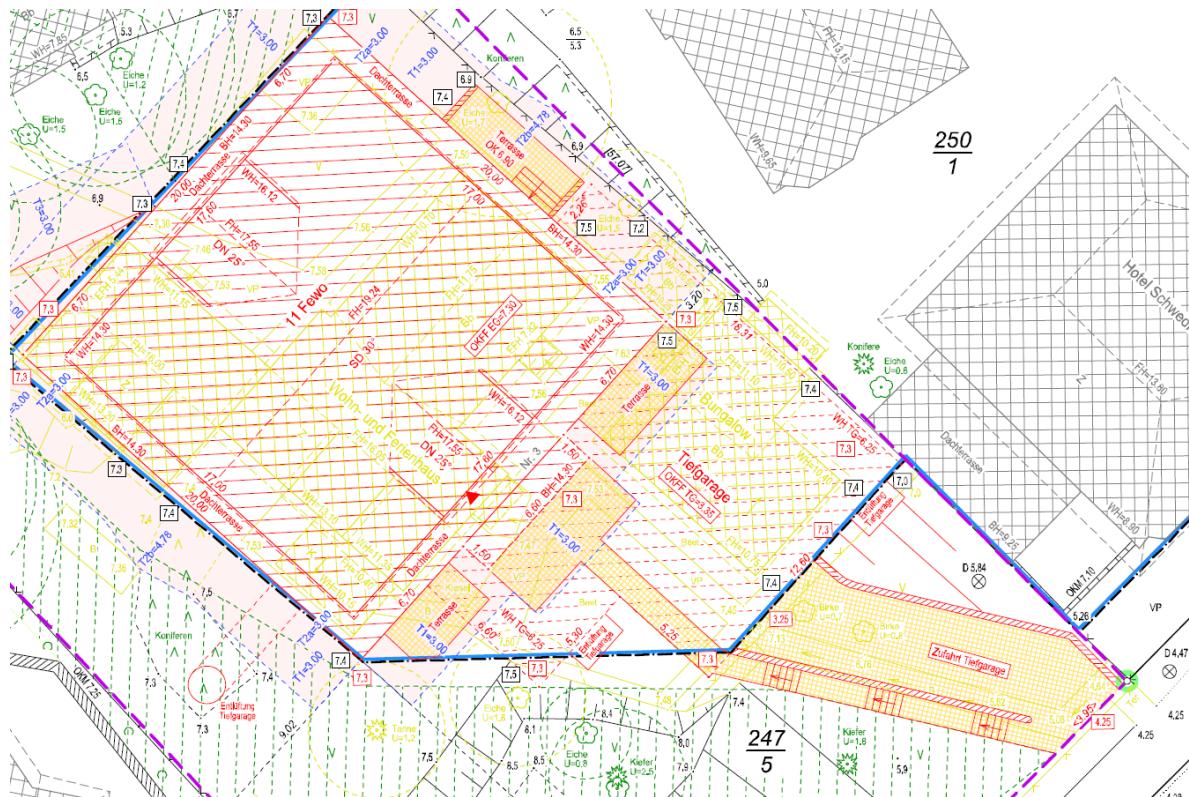
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplato geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende Baufeld hingegen liegt auf einem Höhenniveau (gewachsener Boden) von **ca. 7,53 – 7 57 m über HN**. Das Gelände 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.



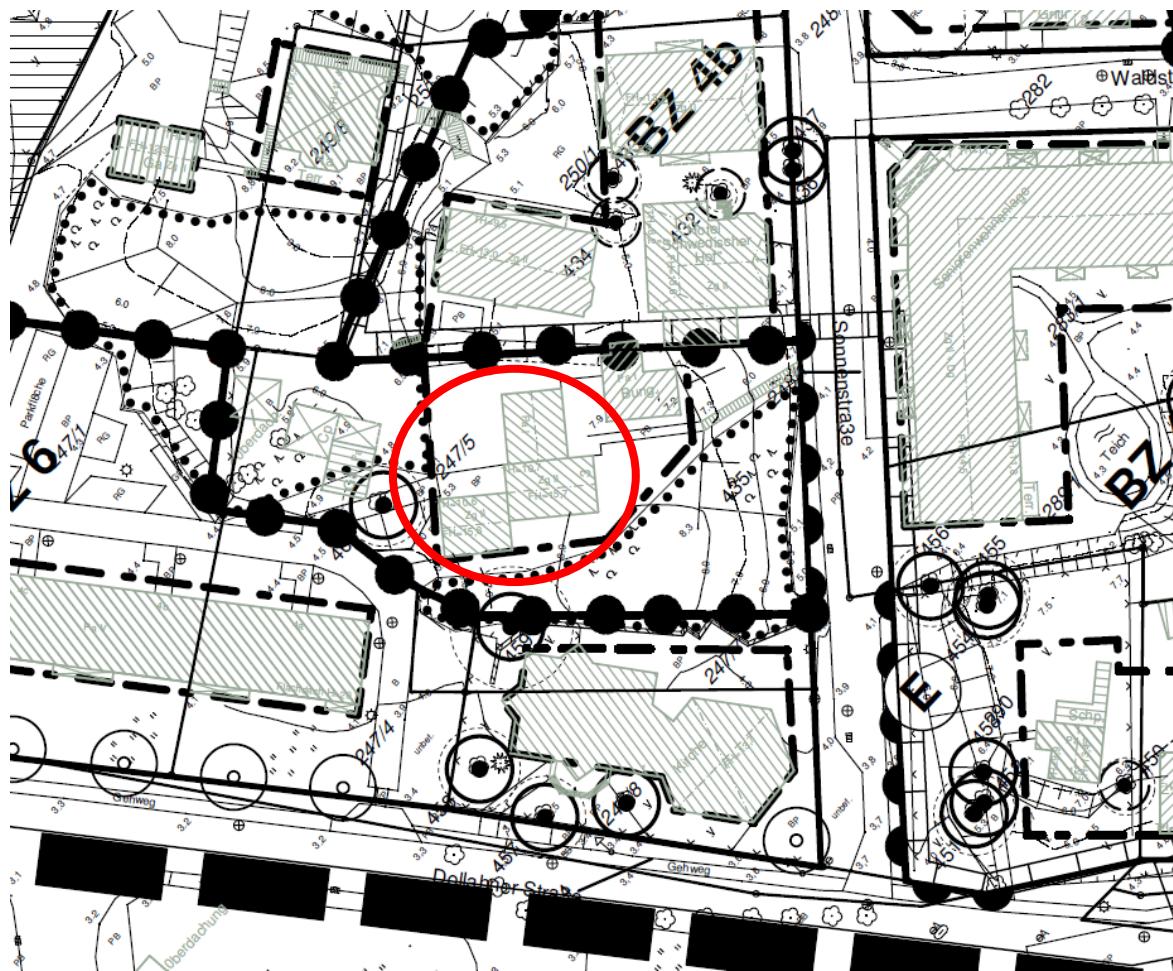
## Flurkarte



## Ausschnitt Lageplan

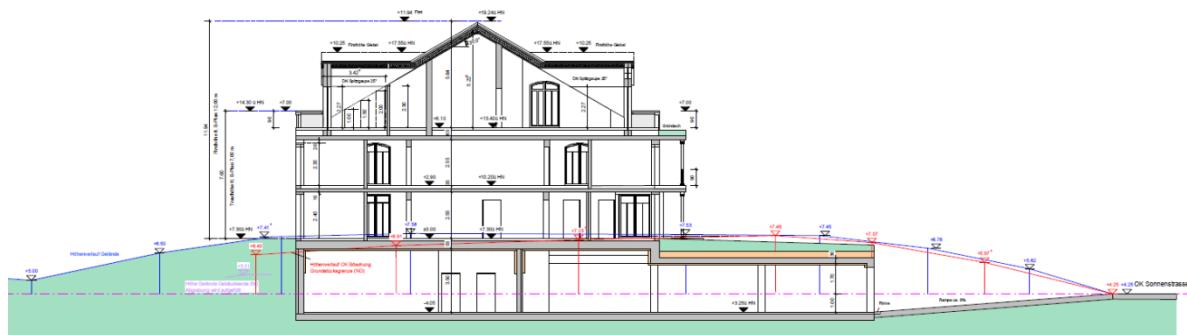


## **Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan**





## Ausschnitt Geländeschnitt A-A



## Ansicht Nordost



## Ansicht Nordwest





### Ansicht Südost



### Ansicht Südwest



### Beurteilung der Verwaltung

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

**Anlage/n**

1 - Anlage 1 und 2 (öffentlich)