



Vorlagenummer: BV/24/108  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen Antrag auf Vorbescheid: „Anbau von 4 Aufzugschächten mit Treppenhausauswechslung, Anbau von Balkonen nach Abriss und Aufstockung eines Penthouses an ein Wohngebäude – Dünstraße 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld und Geschossigkeit) sowie Antrag auf Eintragung einer Baulast

**Datum:** 26.06.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	11.07.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid: „Anbau von 4 Aufzugschächten mit Treppenhausauswechslung, Anbau von Balkonen nach Abriss und Aufstockung eines Penthouses an ein Wohngebäude – Dünstraße 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie

1. zum Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“; hier: Überschreitung der Baugrenze, sowie
2. zum Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“; hier: Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse, sowie
3. zum Antrag auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der Aufzugköpfe auf dem gemeindlichen Flurstück 601/4, Gemarkung Binz, Flur 2

### **Begründung**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“. Der Antragssteller begründet seine Anträge wie folgt:

#### Zu 1. Überschreitung der Baugrenze

„Die Überschreitung der Baugrenze am Geh-/ Fahrweg vor den Eingängen Dünstraße 49-55 – in möglichst geringen Maße - resultiert aus dem Einbau von Aufzügen und neuen Treppenläufen in das Bestandsgebäude. Die Baugrenze ist im B-Plan 7/8 im Bereich der Eingänge sehr dicht am Bestand in den B-Plan eingetragen worden.“



Der Eingriff in den Bestand wird kleinstmöglich gehalten, aber es müssen die Vorschriften für die Begehbarkeit der Treppen/ Podeste und Mindestabstandsflächen vor den Aufzügen etc. eingehalten werden.

Die beiden bestehenden Treppenläufe pro Etage werden durch einen großen Treppenlauf ersetzt. Dieser enthält alle Treppensteigungen zur Überwindung des Geschosses und ist damit länger dimensioniert. Der Übergang vom Aufzugschacht direkt zur Wohnung erfolgt dann über ein langes Podest. Diese bautechnischen Maßnahmen erfordern Platz, welcher die Überschreitung der Baugrenze erforderlich macht. Die Einfügung der neuen Aufzugschächte in das Ortsbild soll mit dem Anbau von kleinen Balkonen links und rechts der Schächte gestaltet werden. (Der evtl. Wegfall dieser Balkone kann die Überschreitung der Baugrenze nicht reduzieren.) Die kleinen Balkone werden mit einem weißen Geländer als Hommage an die Bäderarchitektur gestaltet. Diese Fassadengestaltung ist eine sinnvolle Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gebäudes. (sh. Renderings) Die Aufstockung soll in einer ruhigen, geradlinigen Gestaltung mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Die neuen Balkone hofseitig werden zur dort großzügiger dimensionierten Baugrenze in diesem Bereich einen weiträumigen Abstand einhalten.

Wir ersuchen aus den genannten Gründen um eine Zustimmung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze an den vier Eingängen in der Dünenstrasse 49-55.“

## Zu 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse

„Im Bebauungsplan Nr. 7/8 der Gemeinde Binz ist für den betreffenden Standort - Binz, Dünenstrasse 49-55 - die Anzahl der Geschosse mit V angegeben, welches dem derzeitigen Bestand entspricht.

Die umgebende Bebauung, auch der direkt angrenzende Wohnblock Dünenstr. 43-47, wurden mittlerweile mit einer Aufstockung versehen und verfügen nunmehr über 6 Geschosse. Auch die Gebäude an der Dollahner Str. haben eine Aufstockung erhalten und sind jetzt 6 Etagen hoch.

Auf Grund der sehr großen Nachfrage nach Wohnraum und der günstigeren Bauaufwendungen bei der Nutzung bereits bestehender Infrastruktur möchte die Wohnungsgenossenschaft gern ebenfalls das Gebäude Dünenstrasse 49-55 mit einem weiteren Geschoss versehen. Die Vorgabe der Dachform des B-Planes - Flachdach - soll beibehalten werden.

Es ist zur Verbesserung der Wohnqualität außerdem geplant, an jedem Eingang einen Aufzug anzubauen. Um dann auch eine schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnungen zu ermöglichen, werden gleichzeitig die bestehenden Treppenhäuser entkernt und neue Treppenläufe eingebaut.

Da diese Aufwendungen umfangreich sind, ist die Schaffung von weiterem Wohnraum in einem neuen Geschoss in diesem Gebäude sinnvoll und effizient. Durch diese Maßnahme wird weiteren potentiellen Mietern die Nutzung eines Aufzuges mit allen Vorteilen ermöglicht. Wir ersuchen aus diesen Gründen um eine Zustimmung zur Aufstockung des Gebäudes mit einer weiteren Etage.“



### Zu 3. Abstandsflächenbaulast

*„Die Notwendigkeit der Übernahme der grenzüberschreitenden Abstandsflächen in eine Abstandsflächenbaulast ergibt sich aus den bautechnischen Erfordernissen des Anbaus der Aufzüge an den vier straßenseitigen Eingängen der Dünestrassse 49-55.*

*Die Wohnungen sollen barrierefrei erreichbar werden. Daher ist der Ausbau der Bestandstreppenläufe und die Montage von neuen, in einem Zug durchgehenden Treppenläufen und Podesten erforderlich. Die neuen Treppenläufe und Podest sind dadurch konstruktiv länger und passen daher nicht mehr in das Bestandsgebäude. Die Treppenhäuser müssen darum etwas vergrößert werden. Diese Erweiterung kann nur in Richtung des Wohnweges erfolgen. Eine andere Möglichkeit besteht leider nicht, da sonst Fenster zugebaut werden oder Räumlichkeiten innerhalb der Wohnungen abgegeben werden müssten.*

*Resultierend aus der derzeitigen Wohnsituation mit viel Nachfrage nach Wohnraum kann eine solche Vorgehensweise nicht in Erwägung gezogen werden. Die notwendige Abstandsflächenbaulast soll geringstmöglich angesetzt werden. Eine weitere Reduzierung der Abstandsfläche durch den Einsatz einer verminderten Überfahrt des Aufzugs wird geprüft. Allerdings entstehen der Genossenschaft als Bauherr damit höhere Kosten in der Aufzugstechnik.*

*Wir ersuchen aus den genannten Gründen um eine Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück 601/4 Flur 2 Binz.*

### **Beurteilung der Verwaltung**

#### Zu 1. Überschreitung Baufeld/Baugrenze

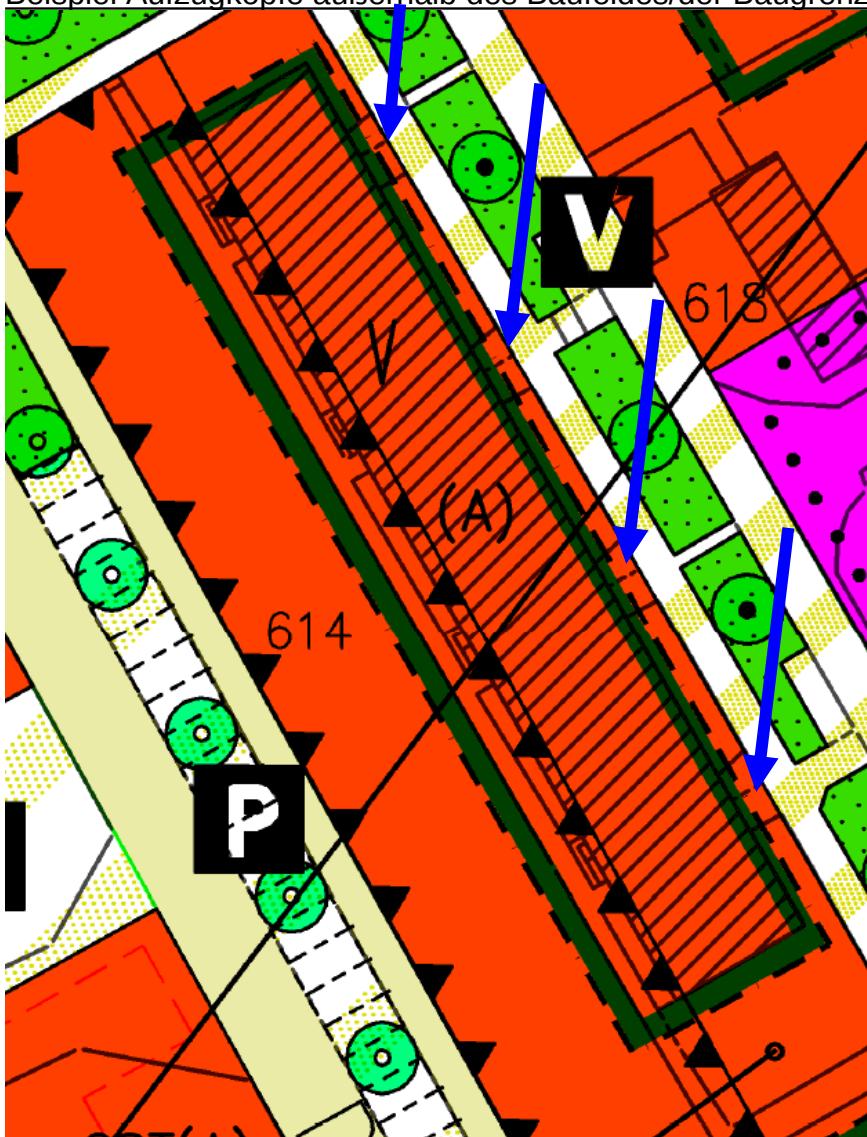
Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zugunsten der Aufzugköpfe ist städtebaulich vertretbar. Der Gebietscharakter wird bewahrt, da auch bereits an anderen Wohnblöcken (siehe z.B. Block Dollahner Straße 70 - 76) die Aufzugköpfe außerhalb des Baufeldes angeordnet wurden. Ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential ist ebenfalls nicht erkennbar. Der Bebauungsplan dürfte mithin auch keine drittschützende Wirkung entfalten. Einzig die dicht an der Zuwiegung positionierten Treppenanlagen sollten auf Umverlegung geprüft werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung von der Baugrenze zuzustimmen und mit den Bedingungen zu verbinden, dass die Überschreitung auf das Minimum zu reduzieren ist und die Prüfung der Möglichkeit zur Umverlegung der Treppenanlagen durch den Antragsteller, erfolgen soll.

## Auszug GeoPort



Beispiel Aufzugköpfe außerhalb des Baufeldes/der Baugrenze - Auszug BP 7/8



## Beurteilung der Verwaltung



## Zu 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse

Die Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse fügt sich in den vorhandenen Bestand der anderen Wohnblöcke ein und ist somit städtebaulich vertretbar. Der Bebauungsplan dürfte auch in diesem Fall keine drittschützende Wirkung entfalten. Ein Nachahmungseffekt ist ebenfalls ausgeschlossen, da beinahe alle Blöcke mit einer Dachaufstockung versehen wurden. Zudem ist bezahlbarer Wohnraum in der Gemeinde knapp, weshalb hier die sozialen Aspekte und Argumente für einen Befreiungstatbestand greifen dürften.

*Die Verwaltung empfiehlt daher dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse, zuzustimmen.*

Beispiel Bestand – Dünenstraße 43 - 47



Beispiel Bestand – Dünenstraße 73 - 81



Beispiel Bestand – Dollahner Straße 38 - 44



### Zu 3. Eintragung einer Baulast

In der Vergangenheit fanden bereits Baulasteneinträge zugunsten des Wohnungsbaus die gemeindliche Zustimmung (siehe Beispiele Anlage Verpflichtungserklärungen). Sofern das gemeindliche Einvernehmen zur straßenseitigen Überschreitung der Baugrenze erteilt wird, bedingt dies die gleichzeitige Zustimmung zur Eintragung einer Abstandsflächenbaulast auf dem gemeindlichen Flurstück 601/4 der Gemarkung Binz, Flur 2.

Die Baulasteintragung erfolgt dabei entgeltlich entsprechend eines von der Wohnungsgenossenschaft zu beauftragenden Gutachtens.

### Zum Gesamtvorhaben

Insgesamt wird die Wohnqualität auch durch Anbau der neuen Balkone, Austausch der Treppenläufe und der damit einhergehende barrierefreie Wohnungszugang deutlich verbessert.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, dem Gesamtantrag mit vorgenannten Bedingungen, zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen: Anlagen: Antragsunterlagen und Beispiele Verpflichtungserklärungen Belastung gemeindliches Flurstück			

### **Anlage/n**

1 - Antragsunterlagen (öffentlich)

2 - Verpflichtungserklärung Dollahner Str. 70-76 - Vertrag Wohnungsgen. Rugard (öffentlich)

3 - Verpflichtungserklärung Proraer Chaussee 13-15-Vertrag Wohnungsverwaltung  
(öffentlich)





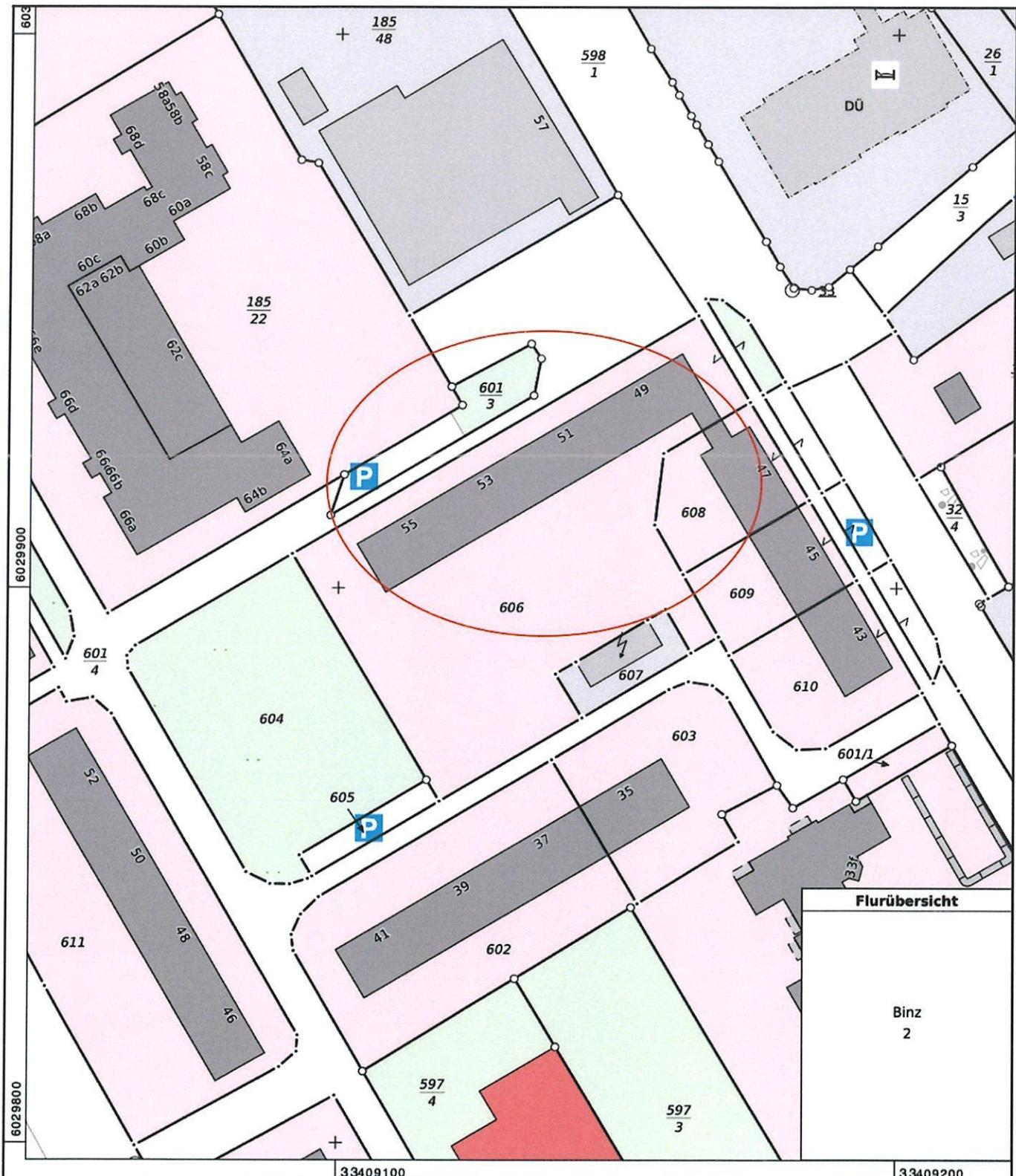
Liegenschaftskarte MV 1:1000

BV Binz Dünenstrasse 49-55 - Anbau von vier Aufzugschächten, eine Dachgeschoßaufstockung und Anbau von Balkonen

Erstellt am 09.02.2024

Gemarkung: Binz (13 2902)  
Flur: 2  
Flurstück: 606

Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Dünenstraße 49, 51, 53, 55



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der  
Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind  
Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1  
GeoVermG M-V).

## PARKPLÄTZE BINZ DÜNENSTRASSE 49|55 - AUFGANGSBAU UND AUFWOHLUNG

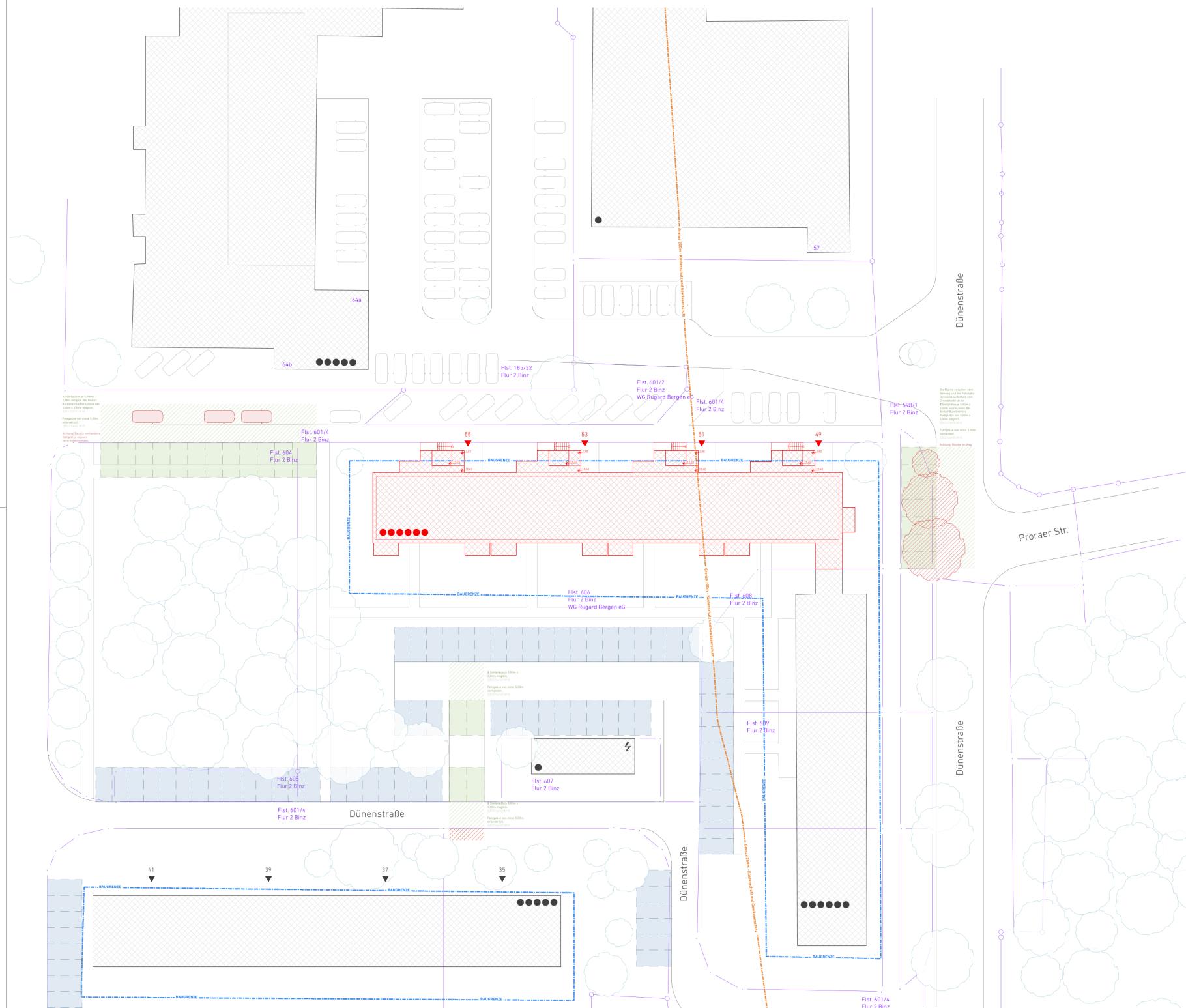
1.	vorhandene Wohnungen	
	4 Eingänge 5 Etagen - gesamt $5 \times 2 \times 4 = 40$ WE	
	Aufstockung 1 Geschoß	
	zusätzlich $1 \times 2 \times 4 = 8$ WE	<b>gesamt 48 WE</b> auf Flst 606 Flur 2 Binz
2.	erforderliche PKW-Stellflächen	$48 \text{ WE} \times 1 = 48$ Stück
		$48 \text{ WE} \times 1,5 = 72$ Stück
3.	erforderliche Stellplätze entspr. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Binz 2019-08	
	1 - 1,5 Stellplätze pro WE	vorh. 2+2 1/2-Raum-WE Wohnfläche je WE ca. 75 qm
4.	vorhandene PKW-Stellflächen	40 Stück P auf Flst 606 Flur 2 Binz 40
	auf Flst. 606 Flur 2 Binz	$19 + 13 + 8 = 40$ PKW-Parkflächen
5.	geplante PKW-Stellflächen zusätzlich	
	auf dem Flurstück 606	4 Stück PKW-Parkflächen 4
	auf angrenzendem Flurstück 604	12 Stück PKW-Parkflächen 12
		<b>gesamt 56 Stück PKW-Parkflächen</b>
	<b>zusätzlich</b>	
	auf Flurstück 601/2	10 Stück P 10
	auf Flurstück 605	13 Stück P 13
	auf Flurstück 598/1	7 Stück P 7
	Dünenstrasse 41-35 Giebel NO	6 Stück P 6
	Dünenstrasse 41-35 Giebel SW	8 Stück P 8
		<b>gesamt 44 Stück zusätzlich wären möglich!</b>
		100

Ermittlung Bruttorauminhalt (BRI)			BRI	BRI (m <sup>3</sup> ) Bauteile	BRI (m <sup>3</sup> ) Neubau gesamt
1	1. Bestand	697,48 qm Grundfläche Gebäude			
2		5 Geschosse + KG + Bodenplatte + Drempel			
3		5 x 2,8 + 2,8 + 0,4 + 1,2 = 18,4 m			
4		18,4 m x 697,48 qm = 12.833,6 m <sup>3</sup>	Bereich a	12.833,60	12.833,60
5					
6	Bestand	Balkone werden abgerissen und durch neue ersetzt!			
7		8 x 4,61 qm = 36,88 qm Grundfläche Balkone			
8		36,88 qm x 1 m = 36,88 m <sup>3</sup>			
9		36,88 m <sup>3</sup> x 5 OG = 184,4 m <sup>3</sup>	Bereich b	184,40	
10		Abriß	Bestand Gesamt	13.018,00	
11					
12					
13					
14	2. Neubau	<b>Aufstockung Penthouse</b>			
15		697,48 qm Grundfläche Gebäude			
16		Geschoßhöhe 2,8 m - 1,2 m Drempel alt + 0,8 m Drempel neu = 2,4 m			
17		2,4 m x 697,48 qm = 1.673,95 m <sup>3</sup>	Bereich a	1.673,95	1.673,95
18					
19	Neubau	<b>Neubau Balkone 6 OG Hofseite</b>			
20		8 Stück x 6,48 qm = 51,84 qm Grundfläche Balkone			
21		51,84 qm x 1 m = 51,84 m <sup>3</sup>			
22		51,84 m <sup>3</sup> x 6 OG = 311,04 m <sup>3</sup>	Bereich b	311,04	311,04
23					
24	Neubau	<b>Neubau Balkone 6 OG Strassenseite</b>			
25		(4,8 qm + 3,42 qm) x 4 x 6 OG = 197,28 qm			
26		197,28 x 1 m = 197,28 m <sup>3</sup>	Bereich b	197,28	197,28
27					
28	Neubau	<b>Neubau Aufzugschächte Strassenseite</b>			
29		12,87 qm Grundfläche			
30		12,87 qm x 4 Eingänge = 51,48 qm			
31		51,48 qm x (7 OG x 2,8 m + 0,7 m Überfahrt + 1 m Unterfahrt Aufzug)	Bereich a	1.096,52	1.096,52
32					
33	Neubau	<b>Eingangsbereich Aufzugschacht EG</b>			
34		3,67 qm x 2,8 m x 4 Eingänge = 41,104	Bereich a	41,104	41,104
35			Neubau Gesamt	3.319,89	
36					
37		<b>Gesamtes BV</b>		16.153,49	

	H	0,4H	
<b>Bereich Nord Dünenstrasse</b>			
Bestand			
1,4 m + 5 x 2,8 m + 1,2 m	16,6	6,64	Bestand
Penthouse			
1,4 m + 6 x 2,8 m + 0,8 m	19	7,6	Bestand + Neubau
Aufzugschacht mit Penthouse			
1,4 m + 6 x 2,8 m + 0,7 m	18,9	7,56	Bestand + Neubau
Balkone strassenseitig Neubau			
1,4 m + 5 x 2,8 m + 1,1 m	16,5	6,6	Neubau
<b>Bereich Süd Hofseitig</b>			
Bestand			
1,4 m + 5 x 2,8 m + 1,2 m	16,6	6,64	Bestand
Penthouse			
1,4 m + 6 x 2,8 m + 0,8 m	19	7,6	Bestand + Neubau
Balkone Hofseitig Neubau			
1,4 m + 6 x 2,8 m	18,2	7,28	Bestand + Neubau

Ull





Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen der Tiefbauaufsicht sowie den Doulings zu verstehen. Dehnungsfugen sind nach Angabe der Tiefbauaufsicht auszuführen.  
Dehnungsfugen sind unterliegen der Vertragserstellung auszuführen.  
Durch die Ausführung der Vertragserstellung ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Umschreibungen der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Indexblatt:

## MENZEL ARCHITEKTURATELIER

Planung:  
**MENZEL Architekturatelier**  
Nürnberger Str. 36 I 01187 Dresden  
Winterberg 1 I 04910 Elsterwerda

0170.1877921

Bauherren:  
**Wohnungsgenossenschaft  
"Rügard" Bergen eG**  
Straße der DSF 10 | 18528 Bergen auf Rügen

03838.20130

Bauvorhaben:  
**Wohnhauserweiterung** ± 0,00 = 9,90 m üNN  
(keine Aufzugschicht, Anbau Balkone, Treppenausweitung Penthouse)

00

Datenblatt:  
**Dünenstraße 49, 51, 53, 55 I 18609 Binz**

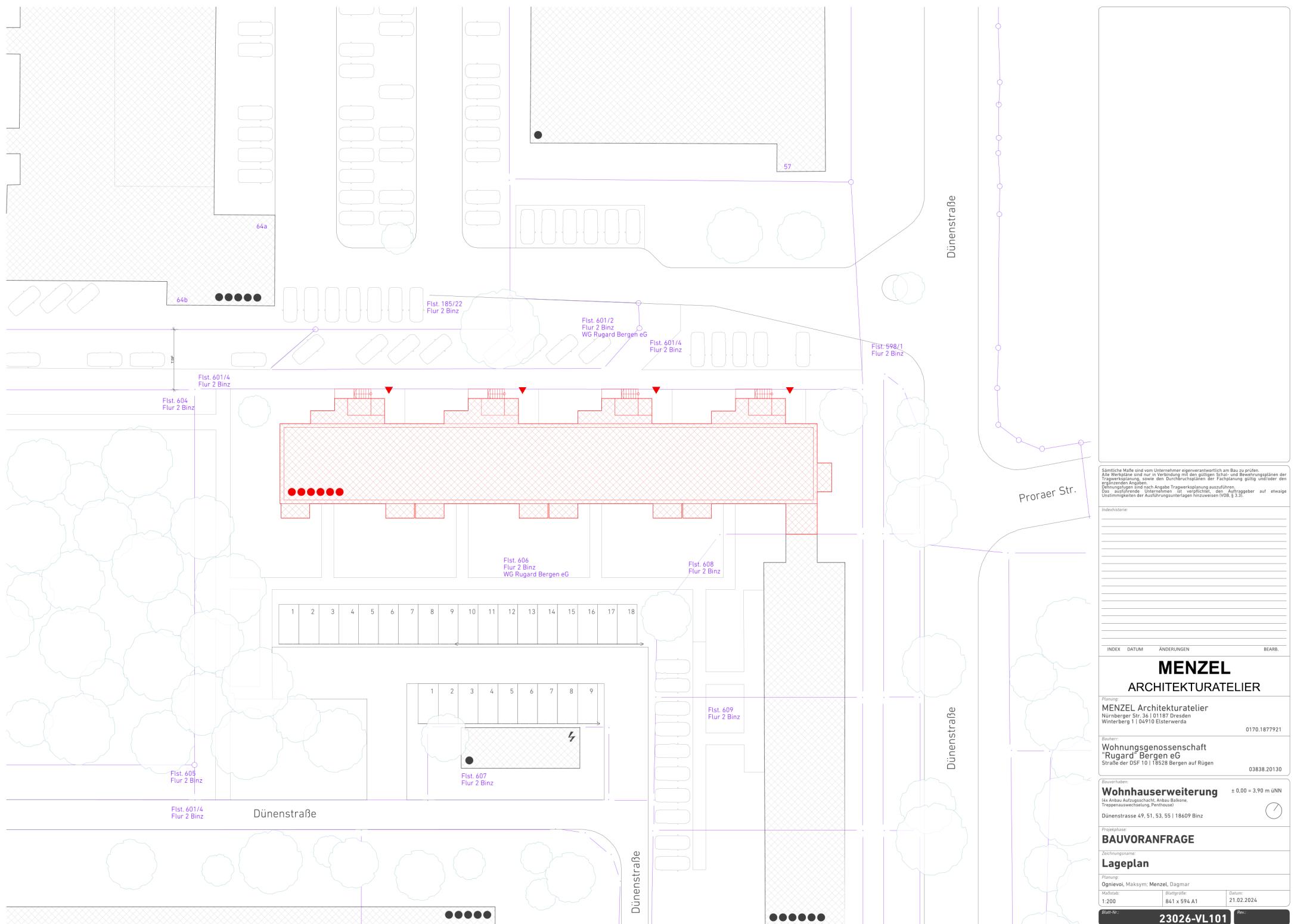
Projektname:

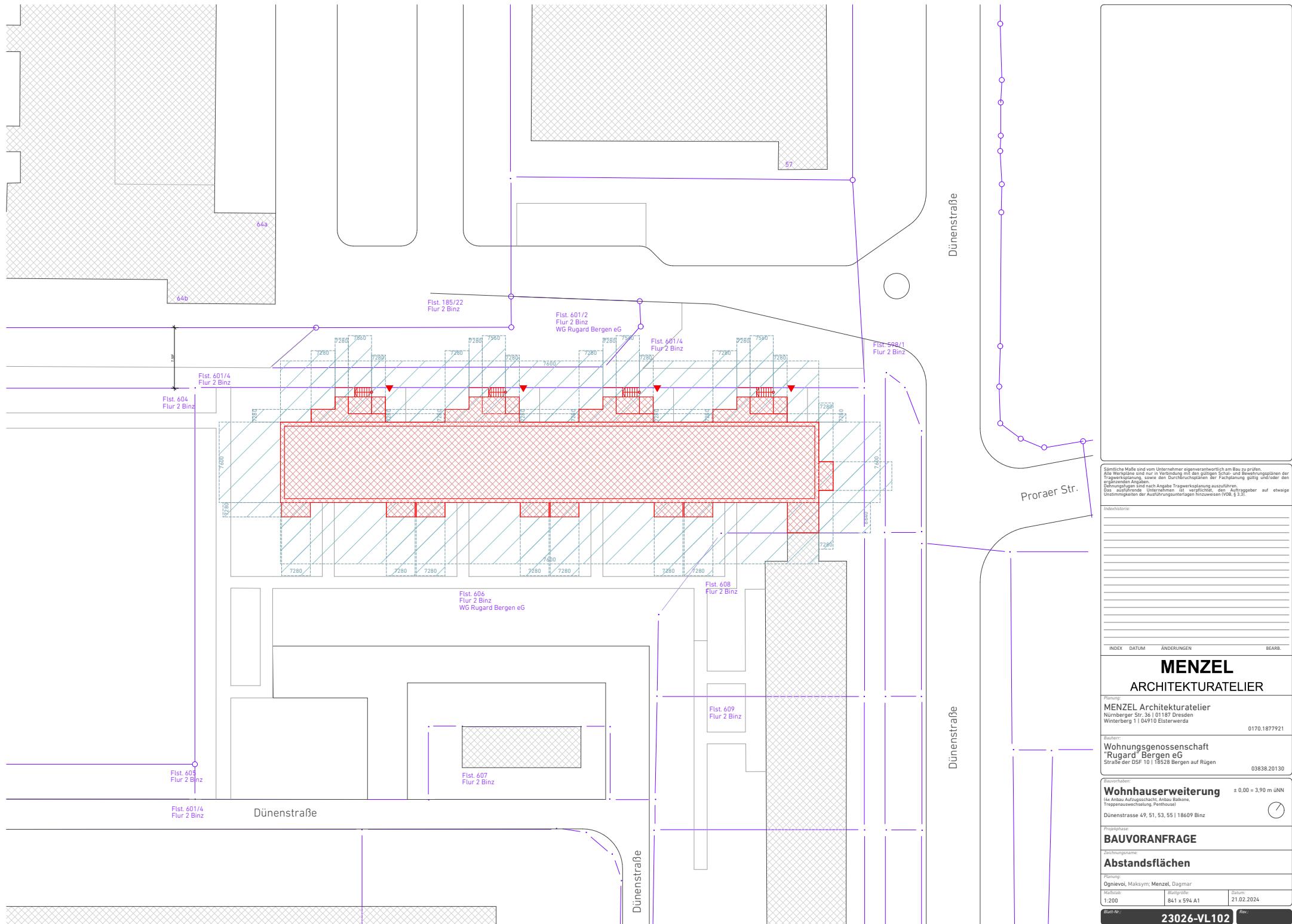
**BAUVORANFRAGE**  
Zeichnungsnr.:  
**Nachweis Stellplätze**

Zeichnungsnr.:

Planung:  
**Ognievoi, Maksym; Menzel, Dagmar**  
Maßstab:  
**1:250** Blattgröße:  
**841 x 594 A1** Datum:  
**06.06.2024**

Blatt-Nr.:  
**23026-VL103** Rev.:

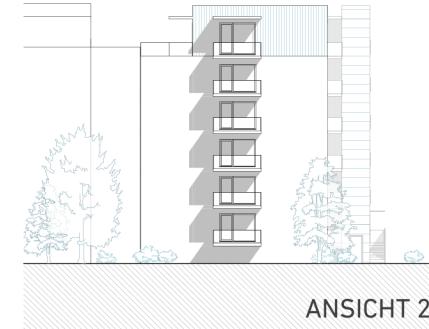




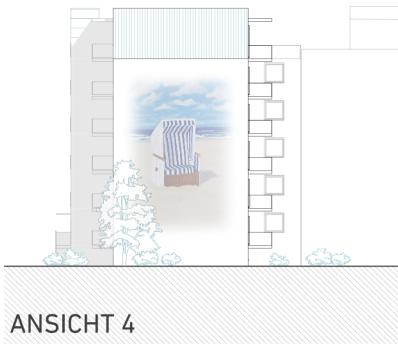




## ANSICHT 1



## ANSICHT 2



## ANSICHT 4



### ANSICHT 3

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen der Tragwerksplanung, sowie den Durchbruchsplänen der Fachplanung gültig und/oder den ergänzenden Angaben.  
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplanung auszuführen.  
Das ausführende Unternehmen ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Umgangssprachliche Aufführungseinheiten hinzuweisen (WBR 8.3.3).

## **Indexhistor**

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.
<b>MENZEL</b>			

**MENZEL**  
ARCHITEKTURATELIER

Planung:  
**MENZEL Architekturatelier**  
Nürnberger Str. 36 | 01187 Dresden  
Winterberg 1 | 04910 Elsterwerda  
0170.1877921

Bauherr:  
**Wohnungsgenossenschaft  
"Rugard" Bergen eG**  
Straße der DSF 10 | 18528 Bergen auf Rügen 03838.20130

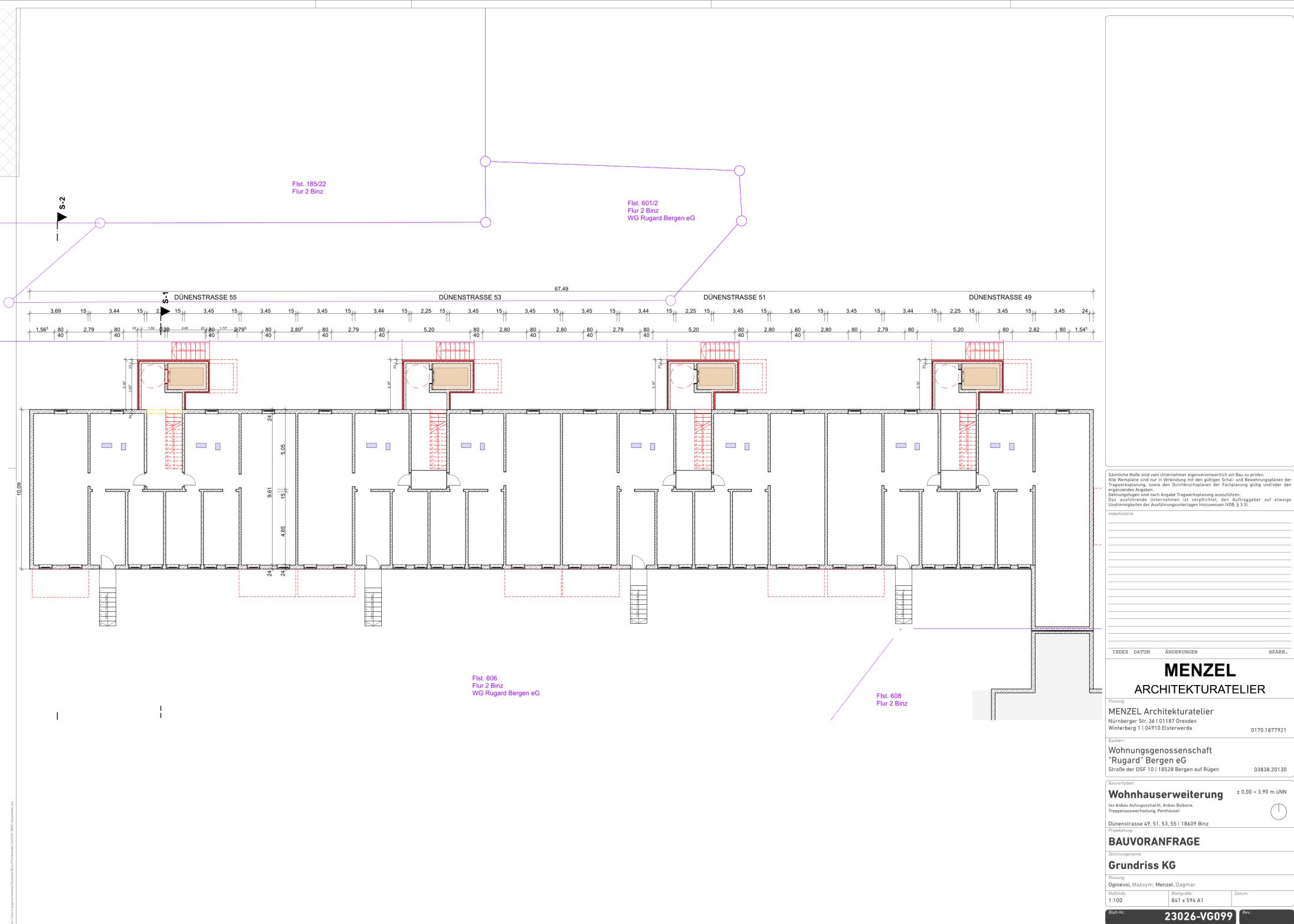
Bauvorhaben: **Wohnhauserweiterung** ± 0,00 = 3,90 m üNN  
(4x Anbau Aufzugschacht, Anbau Balkone,  
Treppenauswechselung, Penthouse).

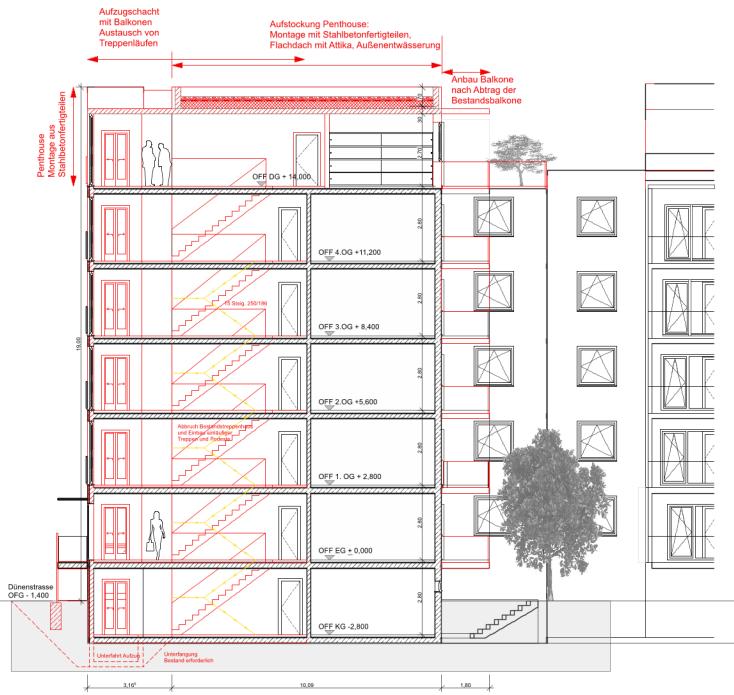
Dünenstrasse 49, 51, 53, 55 | 18609 Binz  
Projektpage:  
**BAUVORANFRAGE**

Zeichnungsname:  
**Ansichten**

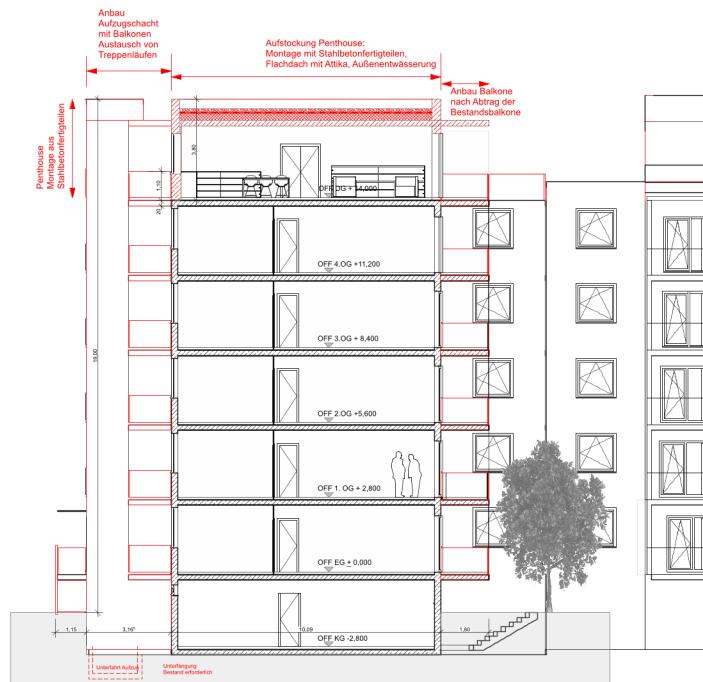
Maßstab: 1:200	Blattgröße: 841 x 594 A1	Datum: 21.02.2024
Blatt-Nr.:	<b>23026-VA101</b>	Rev.:

23026-VA101





**SCHNITT A - A**



**SCHNITT B - B**

Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
 Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen der Tiefenbauarbeiten sowie den Doulings zu verstehen. Ausführung gelingt und/oder den ergänzenden Angaben.  
 Deutlich ausdrückliche Verständigung ist verpflichtet, des Auftraggeber auf etwaige Unstimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Innenhisto:

INDEX DATUM ÄNDERUNGEN BEARB.

**MENZEL**  
**ARCHITEKTURATELIER**

Planung:  
**MENZEL Architekturatelier**  
 Nürnberger Str. 36 | 01187 Dresden  
 Winterberg 1 | 04910 Elsterwerda 0170.1877921

Bauherren:  
**Wohnungsgenossenschaft**  
**"Rugard" Bergen eG**  
 Straße der DSF 10 | 18528 Bergen auf Rügen 03838.20130

Bauvorhaben:  
**Wohnhauserweiterung** ± 0.00 = 3.90 m WNN  
 (ca. Anbau Aufzugschacht, Anbau Balkone, Treppenausweitung, Penthouse)

Dünenstrasse 49, 51, 53, 55 | 18609 Binz

Projektphase:

**BAUVORANFRAGE**

Zeichnungsnr.:

**Schnitte AA BB**

Planung:  
**Ognievoi, Maksym; Menzel, Dagmar**  
 Maßstab: 1:100 Blattgröße: 841 x 594 A1 Datum:  
 Blatt-Nr. 23026-VS101 Rev.:



Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen. Alle Werkpläne sind nur in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen der Tragwerksplanung, sowie den Durchbruchsplänen der Fachplanung gültig und/oder den ergänzenden Angaben.  
Dehnungsfugen sind nach Angabe Tragwerksplanung auszuführen.  
Das ausführende Unternehmen ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige Ustimmigkeiten der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VDR 8.1.3).

1000m

---

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARBEITET
-------	-------	------------	------------

---

MENZEL

ARCHITEKTURATELIER

Planung:  
**MENZEL Architekturatelier**  
Nürnberg Str. 36 | 01187 Dresden  
W: [www.menzel-architektur.de](http://www.menzel-architektur.de)

Bauherr:  
**Wohnungsgenossenschaft  
"Rugard" Bergen eG**  
Straße der DSF 10 | 18528 Bergen auf Rügen

Bauvorhaben: **Wohnhauserweiterung** ± 0,00 = 3,90 m üNN

D/Innenstrasse 1/2, 51-52, 55 | 10/00 Düss.

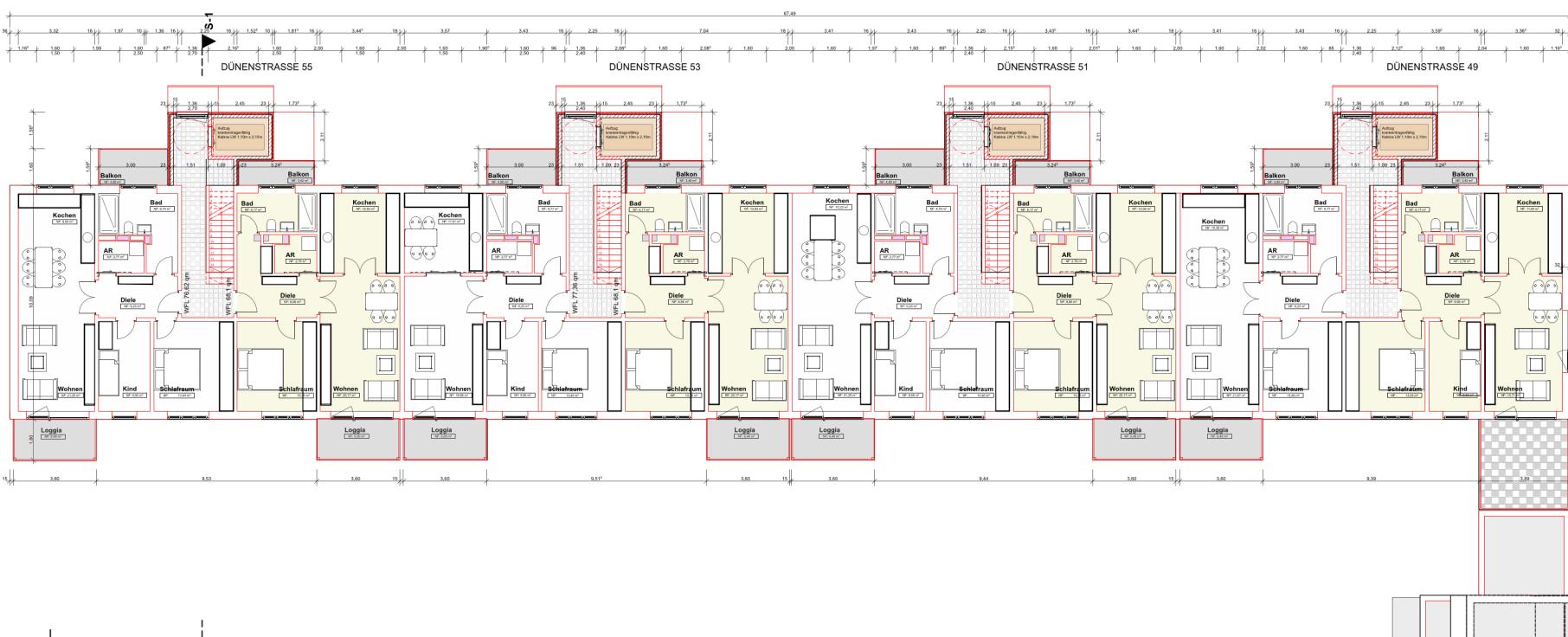
## Projektphase:

Zeichnungsname:

Ognievoi, Maksym; Menzel, Dagmar

Blatt-Nr.: 23026-VG10

S-2



Sämtliche Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich am Bau zu prüfen.  
Alle Werkpläne sind in Verbindung mit den gültigen Schal- und Bewehrungsplänen der  
Technischen Bauaufsicht sowie den Doultingen und den Ausführungen gültig und/oder den  
ergänzenden Angaben.  
Durch die Ausführungserklärung ist verpflichtet, den Auftraggeber auf etwaige  
Umschreitungen der Ausführungsunterlagen hinzuweisen (VOB, § 3.3).

Indexhistorie:

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.
-------	-------	------------	--------

## MENZEL ARCHITEKTURATELIER

Planning:  
**MENZEL Architekturatelier**  
Nürnberg Str. 36 | 01187 Dresden  
Winterberg 1 | 04910 Elsterwerda  
0170.1877921

Bauherr:  
**Wohnungsgenossenschaft  
"Rugard" Bergen eG**  
Straße der DSF 10 | 18528 Bergen auf Rügen  
03838.20130

Bauvorhaben:  
**Wohnhauserweiterung**  
(keine Aufzugsseitl. Anbau Balkone,  
Treppenausweitung Penthouse)  
Dünenstrasse 49, 51, 53, 55 | 18609 Binz

Projektphase:  
**BAUVORANFRAGE**  
Zeichnungsnr.:

Zeichnungsnr.:

**Grundriss 5.0G**

Planning:  
**Ognievoi, Maksym; Menzel, Dagmar**  
Maßstab:  
1:100

Blattgröße:  
841 x 594 A1

Datum:  
Rev.:

Blatt-Nr.: 23026-VG105

**V e r t r a g**  
**zur Eintragung einer Baulast**

Unter Berücksichtigung der in der Landesbauordnung M-V §§ 7 und 83 getroffenen Regelungen zur Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke wird

zwischen **der Gemeinde Binz, Jasmunder Str. 11, 18609 Binz,**  
**vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Prof. Dr. Reinhardt**

und **der Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.**  
**Str. der DSF 6 18528 Bergen**  
**vertreten durch den geschäftsführenden Vorstand**

folgender **V e r t r a g** zur Eintragung einer Baulast geschlossen:

1. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. beantragt die Eintragung folgender Abstands-Baulasten auf den nachfolgend genannten Flurstücken:

<b>dienendes Grundstück</b>	<b>belastete Fläche</b>	<b>zugunsten</b>
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	135 m <sup>2</sup>	Flurstück 614
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	239 m <sup>2</sup>	Flurstück 613
	<b>gesamt 374 m<sup>2</sup></b>	

2. Die Gemeinde Binz bewilligt und vollzieht die Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Rügen.
3. Für die an den dienenden Grundstücken durch die Belastung eintretende Wertminderung verpflichtet sich die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. zur Zahlung eines einmaligen Entgelts als Wertausgleich.
4. Ausgehend von einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 350,00 DM und der für die belasteten Flurstücke festgelegten Planung, die eine Nutzung als öffentliches Grün bzw. Spielplatz vorsieht, beträgt der zu zahlende Betrag

**5.236,00 DM.**

5. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. verpflichtet sich, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis auf das Konto der Gemeinde Binz zu zahlen:

Sparkasse Rügen  
Blz. 13051042  
Kto.-Nr. 35120630.  
Verwendungszweck: 8800.3400

Binz, den 09.02.2000

Prof. Dr. Reinhardt  
Bürgermeister

Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.

**Wohnungsgenossenschaft**  
**„Rugard“ Bergen eG**  
Strasse der DSF 6  
18528 Bergen/Rügen  
Tel. 0 38 38 / 20 13-0 • Fax 0 38 38 - 20 13 20

**V e r t r a g**  
**zur Eintragung einer Baulast**

Unter Berücksichtigung der in der Landesbauordnung M-V §§ 7 und 83 getroffenen Regelungen zur Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke wird

zwischen **der Gemeinde Binz, Jasmunder Str. 11, 18609 Binz,**  
**vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Prof. Dr. Reinhardt**

und **der Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.**  
**Str. der DSF 6 18528 Bergen**  
**vertreten durch den geschäftsführenden Vorstand**

folgender **V e r t r a g** zur Eintragung einer Baulast geschlossen:

1. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. beantragt die Eintragung folgender Abstands-Baulasten auf den nachfolgend genannten Flurstücken:

<b>dienendes Grundstück</b>	<b>belastete Fläche</b>	<b>zugunsten</b>
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	135 m <sup>2</sup>	Flurstück 614
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	239 m <sup>2</sup>	Flurstück 613
	<b>gesamt 374 m<sup>2</sup></b>	

2. Die Gemeinde Binz bewilligt und vollzieht die Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Rügen.
3. Für die an den dienenden Grundstücken durch die Belastung eintretende Wertminderung verpflichtet sich die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. zur Zahlung eines einmaligen Entgelts als Wertausgleich.
4. Ausgehend von einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 350,00 DM und der für die belasteten Flurstücke festgelegten Planung, die eine Nutzung als öffentliches Grün bzw. Spielplatz vorsieht, beträgt der zu zahlende Betrag

**5.236,00 DM.**

5. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. verpflichtet sich, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis auf das Konto der Gemeinde Binz zu zahlen:  
Sparkasse Rügen  
Blz. 13051042  
Kto.-Nr. 35120630.  
Verwendungszweck: 8800.3400

Binz, den 09.02.2000

Prof. Dr. Reinhardt  
Bürgermeister

*Wolh* *W. Scholz*  
Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.  
"Rugard" Bergen eG  
Strasse der DSF 6  
18528 Bergen/Rügen  
Tel. 0 38 38 / 20 13-0 • Fax 0 38 38 - 20 13 20

**V e r t r a g**  
**zur Eintragung einer Baulast**

Unter Berücksichtigung der in der Landesbauordnung M-V §§ 7 und 83 getroffenen Regelungen zur Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke wird

zwischen **der Gemeinde Binz, Jasmunder Str. 11, 18609 Binz,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Prof. Dr. Reinhardt**

und **der Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.  
Str. der DSF 6 18528 Bergen  
vertreten durch den geschäftsführenden Vorstand**

folgender **V e r t r a g** zur Eintragung einer Baulast geschlossen:

1. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. beantragt die Eintragung folgender Abstands-Baulasten auf den nachfolgend genannten Flurstücken:

<b>dienendes Grundstück</b>	<b>belastete Fläche</b>	<b>zugunsten</b>
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	135 m <sup>2</sup>	Flurstück 614
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 617	239 m <sup>2</sup>	Flurstück 613
	<b>gesamt 374 m<sup>2</sup></b>	

2. Die Gemeinde Binz bewilligt und vollzieht die Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Rügen.
3. Für die an den dienenden Grundstücken durch die Belastung eintretende Wertminderung verpflichtet sich die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. zur Zahlung eines einmaligen Entgelts als Wertausgleich.
4. Ausgehend von einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 350,00 DM und der für die belasteten Flurstücke festgelegten Planung, die eine Nutzung als öffentliches Grün bzw. Spielplatz vorsieht, beträgt der zu zahlende Betrag

**5.236,00 DM.**

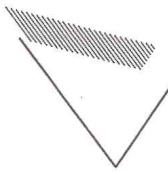
5. Die Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G. verpflichtet sich, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Eintragung der Baulast im Baulastenverzeichnis auf das Konto der Gemeinde Binz zu zahlen:  
Sparkasse Rügen  
Blz. 13051042  
Kto.-Nr. 35120630.  
Verwendungszweck: 8800.3400

Binz, den 09.02.2000

Prof. Dr. Reinhardt  
Bürgermeister

Wohnungsgenossenschaft „Rugard“ Bergen e. G.

Bebaute Fläche = 692,73 qm  
 Grundstücksgröße = 2.151,00 qm  
 Gemarkung Binz  
 Flur 2 - Flurstück 614  
 Grundstückseigentümer:  
 Wohnungsgenossenschaft  
 "Rugard" Bergen eG



**LEGENDE:**

- Grundstü
- Abstands
- Fläche fü

Anlage zur Baulasterklär

**70 -**

Sanierung und  
eines Mehrfam  
in Binz, Dollah

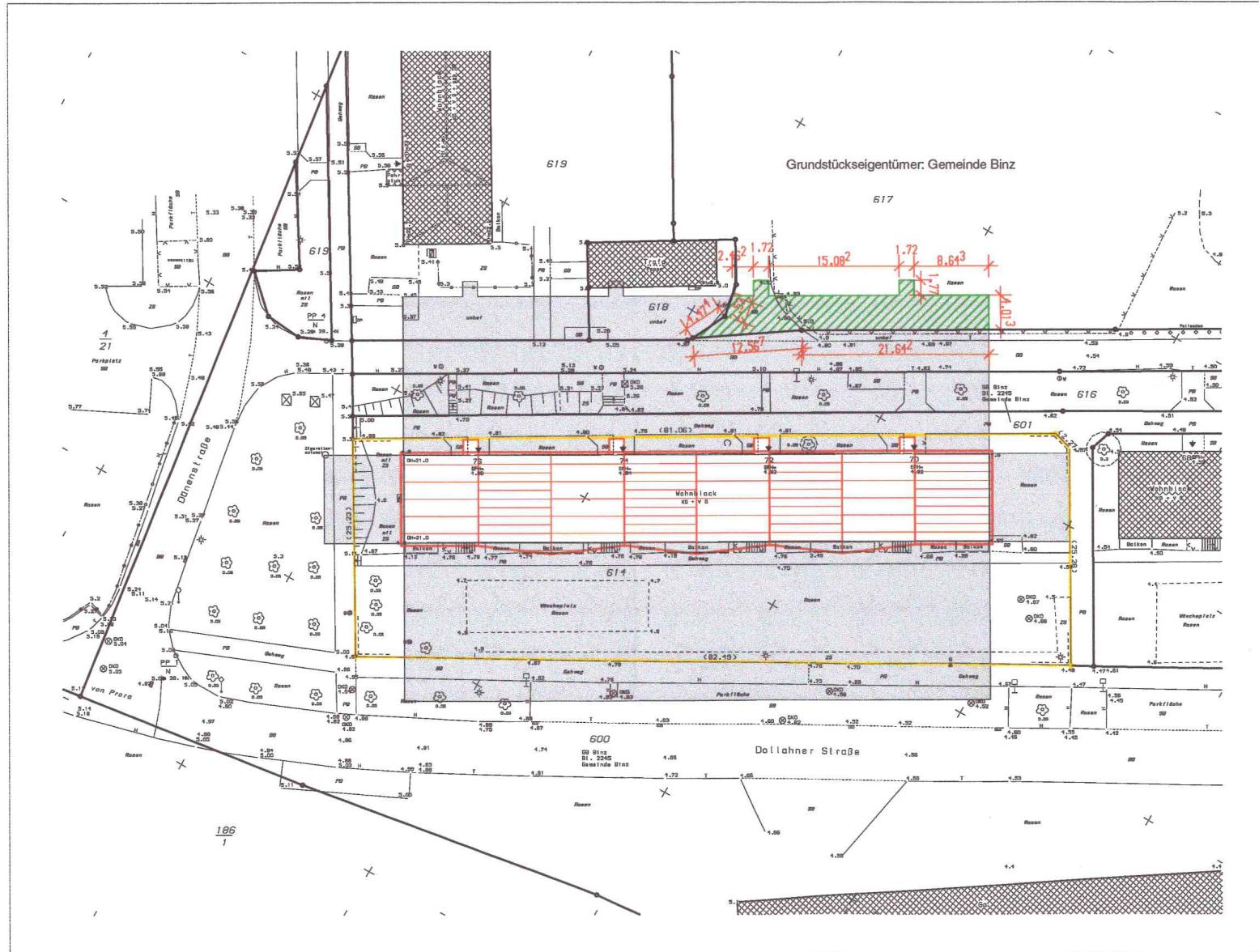
Bauherr: Wohnungsg  
"Rugard" Ber  
Straße der D  
18528 Berge

Planung: Partnerschaft  
Jacobsen, Dre  
Architekt, Sta  
Beratende Ing  
Knieperdamm  
18435 Stralsu

**Lageplan**

Pr. Nr. P033  
25.01.2000

*Nach Anhängen*  
Bauherr



Bebaute Fläche = 692,73 qm  
Grundstücksgröße = 2.086,00 qm  
Gemarkung Binz  
Flur 2 - Flurstück 613  
Grundstückseigentümer:  
Wohnungsgenossenschaft  
"Rugard" Bergen eG

### LEGENDE:

— Grundstü  
— Abstands  
— Fläche fi

## Anlage zur Baulasterklärung

62 -

## Sanierung und eines Mehrfar in Binz, Dollal

Bauherr: Wohnungs  
"Rugard" B  
Straße der  
18528 Berg

Planung: Partnerschaft Jacobsen, D. Architekt, St. Beratende Ingenieure Knieperdam 18435 Stralsund

## Lageplan

Pr. Nr. P012  
25.01.2000

Nach W. Holzgeld  
Bauherr

**Vertrag  
zur Eintragung einer Baulast**

Unter Berücksichtigung der in der Landesbauordnung M-V §§ 6 und 83 getroffenen Regelungen zur Übernahme von Abständen und Abstandsfächern auf Nachbargrundstücke wird

zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Horst Schaumann

und der Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz  
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ulrich Dankert

folgender Vertrag zur Eintragung einer Baulast geschlossen:

1. Die Wohnungsverwaltung Binz GmbH beantragt die Eintragung folgender Baulast auf die nachfolgend genannten Flurstücke:

<b>dienendes Grundstück</b>	<b>belastete Fläche</b>	<b>zugunsten</b>
Gemarkung Binz, Flur 2		Gemarkung Binz, Flur 2
Flurstück 217/85 (Zufahrtsbaulast)	<b>84 m<sup>2</sup></b>	Flurstück 217/83
Flurstück 217/84 (Abstandsfächernbaulast)	<b>84 m<sup>2</sup></b>	
Flurstück 217/86 (Stellplatzsicherungsbaulast)	<b>160 m<sup>2</sup></b>	
Flurstück 216/6 (Stellplatzsicherungsbaulast)	<b>270 m<sup>2</sup></b>	
Flurstück 214/9 (Stellplatzsicherungsbaulast)	<b>437 m<sup>2</sup></b>	
Flurstück 216/5 (Zufahrtsbaulast)	<b>20 m<sup>2</sup></b>	
	<b><u>1055 m<sup>2</sup></u></b>	

2. Die Gemeinde Ostseebad Binz bewilligt und vollzieht die Eintragung der Baulast im Baulistenverzeichnis des Landkreises Rügen.
3. Für die an den dienenden Grundstücken durch die Belastung eingetretene Wertminderung verpflichtet sich die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ulrich Dankert, zur Zahlung eines einmaligen Entgelts als Wertausgleich.
4. Ausgehend von einem Wert in Höhe von 2,00 € / m<sup>2</sup> beträgt das für die Wertminderung einmalig zu zahlende Entgelt  
**2.110,00 €**
5. Die Wohnungsverwaltung Binz GmbH verpflichtet sich, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Eintragung der Baulast im Baulistenverzeichnis des Landkreises Rügen auf das Konto der Gemeinde Ostseebad Binz zu zahlen.

Sparkasse Rügen

BLZ.: 13051042  
Konto-Nr.: 35120630  
Verwendungszweck: 88000.34000

Binz, 18.01.2010

  
Schaumann  
Bürgermeister

  
Ulrich Dankert  
Geschäftsführer  
Wohnungsverwaltung Binz GmbH

# Landkreis Rügen

Die Landrätin  
- Bauamt -

Bergen auf Rügen,

Aktenzeichen: 03381-09-27

## Verpflichtungserklärung

**Anlass der Eintragung:** Umbau und Modernisierung Unterkunftsgebäude zu einem reinen Wohngebäude

Binz, Ostseebad, Proraer Chaussee 13, 14, 15  
gemäß Antrag vom 29. September 2009, Aktenzeichen 02516-09-16

**Antragsteller:** Wohnungsverwaltung Binz GmbH  
Der Geschäftsführer  
Jasmunder Straße 11  
18609 Binz, Ostseebad

**belastetes Grundstück:** Proraer Chaussee  
Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstück 216/5

### Verpflichtungserklärung:

Ich, Gemeinde Ostseebad Binz  
Der Bürgermeister  
Jasmunder Straße 11  
18609 Binz, Ostseebad

bin Eigentümer

des v. g. belasteten Grundstücks und übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde für mich und meine Rechtsnachfolger die ab Seite 2 näher beschriebene Baulast gemäß § 83 der Bauordnung MV und stimme der Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Rügen zu.  
Die Rechtsnachfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben, sind mir bekannt, auch, dass die Baulast unwiderruflich und auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam wird.  
Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht berührt.  
Die belastete Fläche ist im beigefügten Lageplan grünschraffiert angelegt.

Binz, den 19.01.2010

Unterschrift / Datum

  
Schaumann  
Bürgermeister

Der Unterzeichner

ist Eigentümer des belasteten Grundstücks.

hat seine Bevollmächtigung durch o.a. Person (=Eigentümer) nachgewiesen (siehe Anlage).

ist mir von Person bekannt.

hat sich ausgewiesen durch .....

Die vorstehende Unterschrift wurde heute vor mir geleistet.

Die vorstehende Unterschrift wird hiermit öffentlich beglaubigt.

Binz, den 19.01.2010

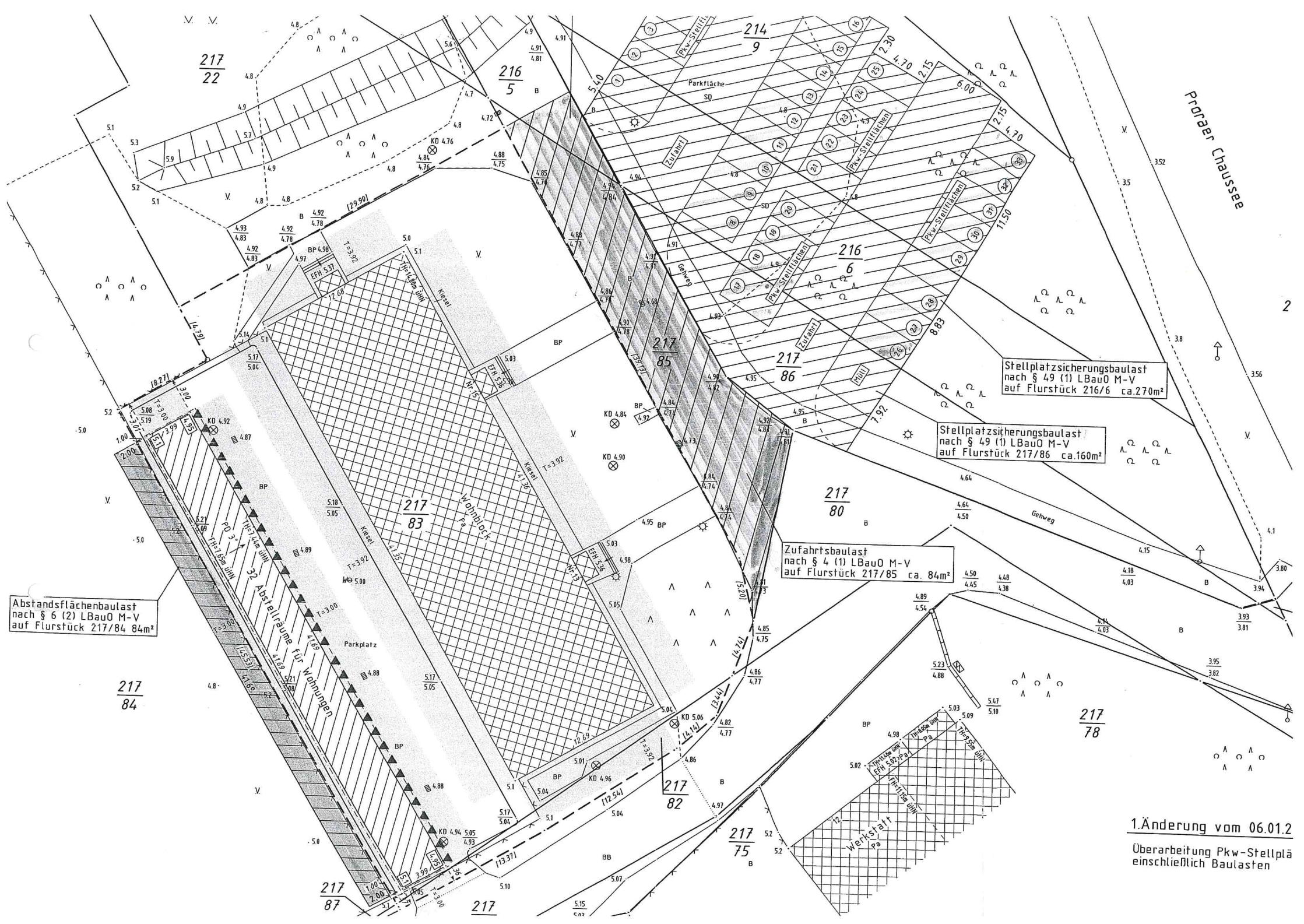
Unterschrift und Dienstbezeichnung

  
Schaumann  
Bürgermeister

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Ostseebad Binz, Proraer Chaussee - Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstück 216/5 - verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Binz, Ostseebad, Proraer Chaussee 13, 14, 15 - Gemarkung Binz , Flur 2, Flurstück 217/82, 217/83, 217/86, 216/6, 214/9 -als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grünschraffiert dargestellt.





1. Änderung vom 06.01.2

## Überarbeitung Pkw-Stellplätze einschließlich Baulasten

