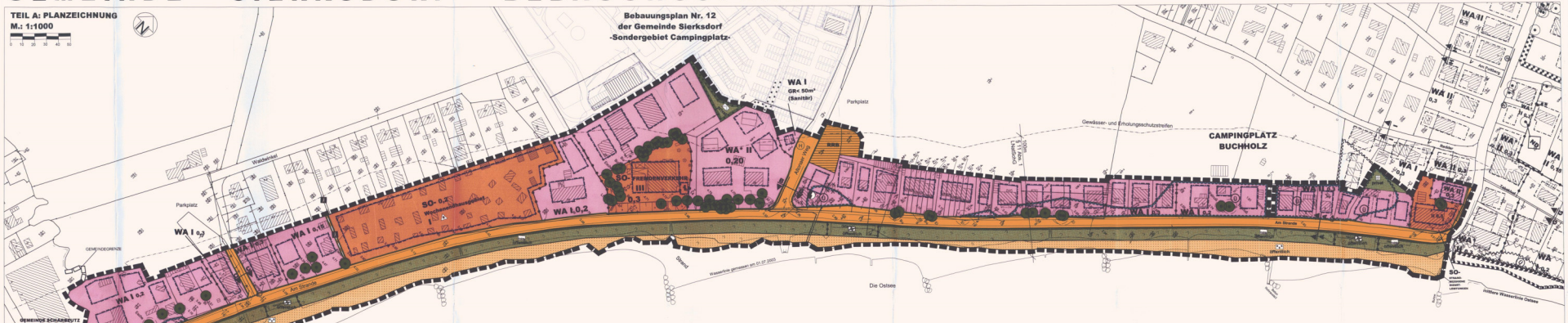
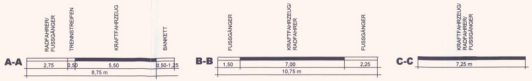
GEMEINDE SIERKSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 16

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE DER ERSCHLIESSUNGEN
M.: 1:100



PLANZEICHEN
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB
- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
- SO — SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - WOCHENENDHAUSGEBIET - — § 4 BauNVO
- SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE - FREMDENVERKEHR - — § 10 BauNVO
- HAUSGARTEN — § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRUNDFLÄCHENZAHL — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 19. BauNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUGRENZE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FUSSGÄNGERBEREICH

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- REGENRÜCKHALTEBECKEN
- ELEKTRIZITÄT (TRAFO-STATION)

RECHTSGRUNDLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- KÜSTENSCHUTZGRÜN
- SCHUTZPFLANZUNG
- NETZPLATZ/ STRANDVERSORGUNG
- HAUSGARTEN
- STRAND

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENPUNKTE
- BÖSCHUNGEN
- BUSHALTESTELLE
- VORHANDENE BÄUME
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN
- KÜSTENSCHUTZGRÜN
- SCHUTZPFLANZUNG
- NETZPLATZ/ STRANDVERSORGUNG
- HAUSGARTEN
- STRAND

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENPUNKTE
- BÖSCHUNGEN
- BUSHALTESTELLE
- VORHANDENE BÄUME
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- 100m GEWÄSSER- UND ERHOLUNGS SCHUTZSTREIFEN — § 11 Abs. 1 LNatSchG
- 100m ANBAUVERBOTSSTREIFEN — § 80 LWG
- UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET- — § 80LWG

TEIL B: TEXT
Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

1.2 SONSTIGE SONDERGEBIET - WOCHENENDHAUSGEBIET - (§ 10 BauNVO)
(1) Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
(2) Zulässig sind:
1. max. 40 Wochenendhäuser mit einer Grundfläche bis zu 50 m² je Wochenendhaus
2. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Gebietes erforderlich sind.
(3) Im Sondergebiet - Wochenendhäuser - beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstückes 8.300m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.3 SONSTIGE SONDERGEBIET - FREMDENVERKEHRS- (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet - Fremdenverkehr - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.
Zulässig sind:
1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Ferienwohnungen.
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET -STRANDBEZOGENE DIENSTLEISTUNGEN-
(§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet dient der Versorgung der Baugebiete und den Strand, sowie der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungswerbes und von Ferienwohnungen.
Zulässig sind:
Im Erdgeschoß:
1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
Im Obergeschoß:
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Ferienwohnungen,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

1.5 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straße zugewandten Seite der Baufenster nicht zulässig.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Untergeordnete Gebäudevorsprünge (max. 50% der Traufläge) sowie Gebäudevorsprünge, die sich nicht auf die Traufhöhe (unter waagerechter Begrenzung der Dachfläche) auswirken, sind zulässig.
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens.
Es gelten folgende Festsetzungen:
In WA I:
Traufhöhe= 3,60m
Firsthöhe= 8,50m
In WA II:
Traufhöhe= 6,50m
Firsthöhe= 9,00m
WA* II:
Traufhöhe= 6,50m
Firsthöhe= 11,50m
Sondergebiet - Wochenendhäuser
Traufhöhe= 3,00m
Firsthöhe= 5,50m
Sondergebiet - Fremdenverkehr
Traufhöhe= 9,30m
Firsthöhe= 11,50m
Sondergebiete- Strandbezogene Dienstleistungen
Traufhöhe = 6,50 m
Firsthöhe = 11,00 m

2.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Seite des Gebäudes.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudefront.

2.3 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassen um weitere 50% überschritten werden.
Die Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB unberücksichtigt.

2.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)
(1) Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können für gewerblich genutzte Terrassen überschritten werden.
(2) Innerhalb des Sondergebietes-Fremdenverkehr ist ein Überschreiten des Baufensters für Balkone und überdachte Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 1,50 Metern zulässig.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.1 Die Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen insbesondere sind jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

3.2 Im Kronen- bzw. Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumbestandes sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen nicht zulässig. Ausgenommen sind davon notwendige Zufahrten.

4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE NETZPLATZ/ STRANDVERSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den öffentlichen Grünflächen Netzplatz/ Strandversorgung sind untergeordnete und zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig (z.B. Fischerhütten, Verkaufsbuden zum Verkauf von Fisch).

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

5.1 DÄCHER
Die Hauptdächer in den WA - Gebieten sind als Mansard-, Sattel- oder Walmdächern zu versehen. Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig.

5.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE
Dächer: antrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen oder Reetdächer. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

5.3 GARAGEN
Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

5.4 ZUFAHRTEN
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind offenporig auszubilden (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

5.5 EINFRIEDUNGEN
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Bei Einzäunungen muß der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

5.6 SICHTSCHUTZWÄNDE
Es sind nur Sichtschutzwände in:
a) Holzbauweise oder
b) Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klargles, mit einer insgesamt zulässigen Länge von 10m und einer maximalen Höhe von 1,80m je Flurstück zulässig. Gabionen sind unzulässig.

5.7 DACHAUFBAUTEN
Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das SO-Fremdenverkehrs-Gebiet.

5.8 BAUFLUCHTEN
Gebäude, deren Gebäudefronten breiter oder länger als 14 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat senkrecht durch Vor- und Rücksprünge und waagerecht durch Höhenvorsprünge im First und an der Traufe zu erfolgen.

5.9 DACHGESCHOSS IM SO-FREMDENVERKEHR-GEBIET
Das dritte Vollgeschoss im SO-Fremdenverkehrs-Gebiet ist als Dachgeschoss mit einem Mansarddach auszubilden.

Hinweise:
1. Flächen unter +3,00m über NN sind hochwassergefährdet.
2. Für das Plangebiet gilt seit dem 12.06.1989 eine Satzung zur "Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion" nach § 22 BauGB.
3. Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und gegen die baugestalterischen Festsetzungen ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 90 Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Sierksdorf durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.12.1995) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.07.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Sierksdorf für das Gebiet in Sierksdorf an der Straße "Am Strande", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK
1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 23.06.2003.

1b) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2004, 21.10.2004 und letztmals am 27.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1c) Der Bau- und Umweltausschuss hat am 18.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1d) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2004 bis zum 20.08.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1e) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2004, 23.04.2005 und am 27.07.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung zuletzt in der Zeit vom 09.05.2005 bis zum 10.06.2005 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.2005 der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Beschluss gebilligt.
Sierksdorf, [illegible] (Vorsitzender) -Bürgermeister-

2) Der katastermäßige Bestand am 30.08.2005 sowie die neuen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., [illegible] (Siewert) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Sierksdorf, [illegible] (Wiedemann) -Bürgermeister-

4) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten Personen eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.08.2005 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 12.08.2005 in Kraft getreten.
Sierksdorf, [illegible] (Wiedemann) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE SIERKSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
für das Gebiet in Sierksdorf an der Straße "Am Strande"

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000