SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 3. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 1 000



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO FERIENHAUSGEBIET — Sondergebiet, das der Erholung dient -Ferienhausgebiet- § 10 (1) , (4) BauNVO

SO CAMPINGPLATZGEBIET — Sondergebiet, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- § 10 (1) , (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GR z.B. 100 qm — Grundfläche § 19 BauNVO

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO

z.B. OK 5 m — Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o — Offene Bauweise § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PRIV — Private Verkehrsfläche

R — Öffentlicher Radweg

Ein-/ Ausfahrt

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

SP — Sport- und Spielfläche

A — Abschirmungsgrün

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für den Ausgleich § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a,b BauGB

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB

Abgrenzung hochwassergefährdetes Gebiet

HG — hochwassergefährdetes Gebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzobjekten i.S.d. LNatSchG

B — Geschützte Biotope

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

X X X / X X X — Umgrenzung einer Altablagerung (hier: Hausmüllverfüllung eines ehemaligen Teiches)

TEXT / TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet -Ferienhausgebiet- dient der Unterbringung von Ferienhäusern, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind nur Ferienhäuser. Die Anzahl der Ferienhäuser darf in den Sondergebiet 4 Häuser nicht überschreiten.
(§ 10 (2) und (4) BauNVO)

1.2 Das Sondergebiet -Campingplatzgebiet / Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge- dient vorwiegend dem befristeten Abstellen von Wohnmobilen.
(§ 10 (2) und (5) BauNVO)

Zulässig sind:
- Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge / Wohnmobile
- Stellplätze für Besucher und Gäste

1.3 In dem Sondergebiet -Campingplatzgebiet / Sommeraufstellung- ist das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen i. S. d. § 14 Abs. 3 Camping- und Wochenendplatzverordnung zulässig.
(§ 10 (2) und (5) BauNVO)

1.4 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche sind nur Einrichtungen zulässig, der der zweckentsprechenden Einrichtung der Sport- und Spielfläche dienen. Es sind auch überdachte Sport- und Spielflächen mit einer Grundfläche von insgesamt 200 qm als Höchstmaß zulässig.
(§ 10 (2) und (5) BauNVO)

1.5 In dem Freizeit- und Sanitärgebäude sind Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen.

Zulässig sind:
- Sanitäre Einrichtungen
- Wellnesseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaft
- Indoorspielplatz
- Läden mit einer Verkaufsfläche von höchstens 25 qm je Ladeneinheit

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung in dem Sondergebiet -Ferienhausgebiet- ist die mittlere Höhenlage der Verkehrsflächenachse des Privatweges vor der jeweiligen Hauptgebäudefassade.
(§ 18 (1) BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

3.1 In den Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

3.2 In dem Sondergebiet -Ferienhausgebiet- sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.3 In dem Sondergebiet -Campingplatzgebiet / Sommeraufstellung- sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Grillplätze zulässig. Textziffer 1.3 bleibt hiervon unberührt.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Hochwassergefährdete Gebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Als Bebauung gelten hier bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) Satz1 LBO.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB)

5.1 Im Teilgebiet 1 sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft standortgerechte, heimische Sträucher in 10 Gruppen zu pflanzen. Die Gruppen sind über die Gesamtfläche zu verteilen. Je Gruppe ist eine Flächengröße von mindestens 50 qm vorzusehen.

5.2 Der Teich mit dem vorhandenen Böschungsbewuchs im Teilgebiet 3 (hier: geschütztes Biotop) bleibt der natürlichen Sukzession überlassen.
Die den Teich umgebenen Grasflächen mit dem partiell vorhandenen Baum- und Strauchbestand innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilgebiet 3 werden im Sinne einer gelenkten Sukzession gepflegt und dazu 1 bis 2 mal jährlich nach dem 15. Juli gemäht.

5.3 Im Teilgebiet 3 wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Godderstorfer Au einer extensiven Nutzung zugeführt. Es ist eine zweimalige Mahd, jährlich nach dem 15. Juli durchzuführen.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.1 Im Teilgebiet 1 ist direkt südlich des Sondergebietes, auf der privaten Abschirmungsgrünfläche, eine mindestens 2- reihige, ungeschnittene Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Innerhalb der nördlichen und westlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens 1-reihige frei wachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

6.2 Im Teilgebiet 2 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel zum öffentlichen Radweg ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen über eine Breite von 5 m anzulegen.

6.3 Im Teilgebiet 2 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des westlichen und südlichen Rand des Plangeltungsbereiches neben den festgesetzten Baumstandorten eine mindestens 1- reihige, frei wachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

6.4 Im Teilgebiet 3 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine ungeschnittene Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen über eine Breite von 5 bis 10 m zu pflanzen.

6.5 Für zu pflanzende Bäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Sämtliche Erschließungsfahrwege, Gehwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Hiervon ausgenommen ist der festgesetzte öffentliche Radweg.

Hinweis

Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 05.06.2010 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 21.06.2010 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB am 02.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.01.2011 bis 21.02.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 13.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2011 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB durchgeführt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Neukirchen, den 02.04.2012

gez. Lübbe
(Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand am 26.03.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 29.03.2012

gez. Ruwoldt
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neukirchen, den 02.04.2012

gez. Lübbe
(Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.04.2012 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 ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 08.04.2012 in Kraft getreten.

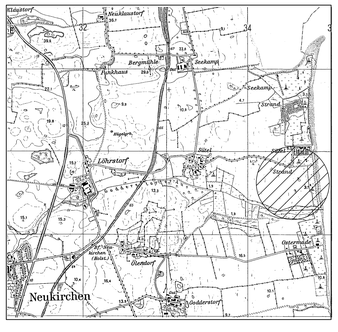
Neukirchen, den 11.04.2012

gez. Lübbe
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung, für das Gebiet: Südlicher Bereich Campingplatz Sütel-Strand (Seepark Sütel), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4, 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICHER BEREICH CAMPINGPLATZ SÜTEL-STRAND (SEEPARK SÜTEL)

ENTWURF
AUGUST 2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM. EWERS DÖRNEN GMBH
OLDENBURG i. HOLSTEIN

Bearbeitet : T.Beins	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2120

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.