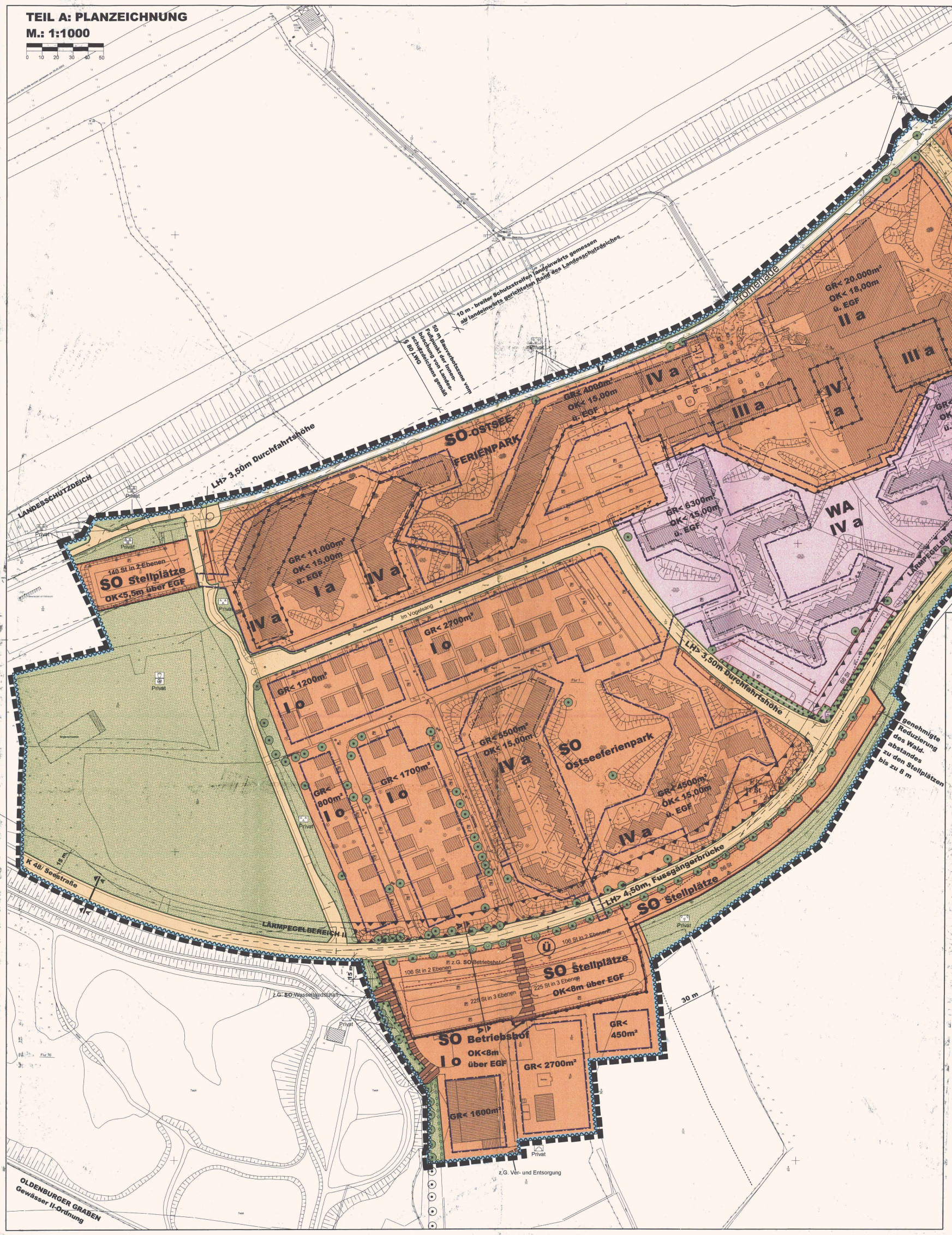
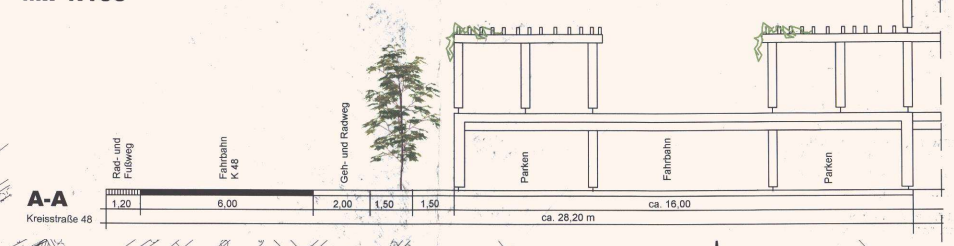
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



STRASSENQUERSCHNITTE
M.: 1:100



PLANZEICHEN
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE, (OSTSEEFERIENPARK, BETRIEBSHOF, STELLPLÄTZE)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21 BauNVO
GR< 300m²	GRUNDFLÄCHE	
OK< 18m	OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
LH< 3,50m	LICHTE DURCHFAHRTSHÖHE	
ü. EGF	ÜBER ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
Promenade	PROMENADE	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	EXTENSIVGRÜNLAND	
	SPIELFLÄCHE	
	WALDSCHUTZSTREIFEN	
	HOCHSTAUDEN	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
Ü	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE	
	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMSCHUTZPEGELBEREICH II	LÄRMSCHUTZPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FL UR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	SICHTDREIECKE	
	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
15 m	ANBAUFREIHALTEZONE -15 m ZUR KREISSTRASSE K 48-	§ 29 StrWG
30 m	30 m WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG
	DURCH VERFÜGUNG DES KREIS OSTHOLSTEIN VOM 22.09.2005 GENEHMIGTER REDUZIERTER WALDABSTAND	§ 24 LWaldG
10m / 50 m	10m / 50 m BAUVERBOTSZONE VOM FUßPUNKT DER INNENBÖSCHUNG ZUM LANDESSCHUTZDEICH	§ 80 LWG

TEIL B: TEXT

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) BauNVO allgemein zulässig.

(2) In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - SO-OSTSEEFERIENPARK -
(§ 10 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Ostseeferienpark - dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der SO-Ostseeferienparks und des WA-Gebietes dienen,
4. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Plangebietes tätig sind,
5. Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern,
6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

1.3 SONSTIGE SONDERGEBIET - BETRIEBSHOF -
(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Betriebshof - dient zu Zwecken der technischen Bewirtschaftung und der Ver- und Entsorgung.

(2) Zulässig sind:
1. Werkstätten, Lagerhäuser, Lagerplätze,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Wärme und Elektrizität und der Abwasserreinigung,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen.

1.4 SONSTIGE SONDERGEBIET - STELLPLÄTZE -
(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Stellplätze - dient dem Ostseeferienpark und dem Allgemeinen Wohngebiet zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.

(2) Zulässig sind:
1. Stellplätze in ebenerdiger Aufstellung und in Decks,
2. Nebenanlagen.

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

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN
(§ 18 BauNVO)

(1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Betriebshof ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Nutzung durch technisch notwendige Schornsteinbauten zulässig.

(2) Im SO-Stellplatzgebiet mit 2 bzw. 3 zulässigen Ebenen muss die lichte Durchfahrtshöhe zur Fahrbahnoberkante der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes "zu Gunsten Betriebshof" festgesetzten Zufahrt mindestens 4,50 m betragen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des SO-Betriebshof-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,80 (entspricht 80 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen dem der SO-Stellplatzflächen zugewandten äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 48 und den "Stellplätzen in 2 Ebenen" in den SO-Stellplatzflächen ist ein Mindestabstand von 4,5 m einzuhalten. Entstehen nur ebenerdige Stellplätze, dann gelten die Festsetzungen der Planzeichnung uneingeschränkt.

6. GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche "Spielfläche/Spielplatz" sind maximal 3 eingeschossige bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 15 m² sowie maximal 1 eingeschossige bauliche Anlage und Einrichtung bis 65 m² zulässig, die der Spielnutzung dienen.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Alle Leitungen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind unterirdisch zu verlegen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Für Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

9.2 Innerhalb der Grünfläche "Hochstauden" sind in einem Abstand von ca. 10 m standortgerechte Bäumen zu pflanzen.

9.3 Die Parksdecks über 2 bis 3 Ebenen innerhalb der SO-Stellplatz-Gebiete mit mehr als 10 m Länge sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

10. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Im SO-Ostseeferienpark-Gebiet und im WA-Gebiet sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen in den WA-Gebiet sowie in den sonstigen Sondergebieten Ostseeferienpark, Betriebshof und Stellplätze beziehen sich auf die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfußboden.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2006 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wangels für die Gebiete im Ferienzentrum Weissenhäuser Strand zwischen Dünenweg, Campingplatz Triangel, Kreisstraße 48 und Brök sowie zwischen Kreisstraße 48, Waldfläche, Naturschutzgebiet Wesseker See und Wasserlandschaft "Columbus-Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" am 01.04.2006.

1b) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1c) Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2006 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 12.04.2006 bis zum 12.05.2006 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, am 01.04.2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.

1e) Zudem fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB statt.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oldenburg i.H., 13.07.2006 — Siegel — (Eckhard Klodt) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 03.07.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 27. JULI 2006 — Siegel — (Ruwoldt) -offentl. best. Verm.-ing. -

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

Oldenburg i.H., 13.07.2006 — Siegel — (Eckhard Klodt) - Bürgermeister -

4) Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.07.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-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 (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 15.07.2006 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H., 17.07.2006 — Siegel — (Eckhard Klodt) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für die Gebiete im Ferienzentrum Weissenhäuser Strand, zwischen Dünenweg, Campingplatz Triangel, Kreisstraße 48 und Brök sowie zwischen Kreisstraße 48, Waldfläche, Naturschutzgebiet Wesseker See und Wasserlandschaft "Columbus-Park"

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000

Stand: 6. Juli 2006

