

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Glücksburg (Ostsee) - Schwennauhof -

Planzeichnung Teil A



PLANZEICHEN	Festsetzungen	Gesetzliche Grundlage (BauGB)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 Abs. 1 BauNVO
SO 1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Sondergebietes, z.B. SO 1	§ 10 Abs. 1 BauNVO
GR 250 m²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 250 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 und 19
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 und 20 BauNVO
B	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
B	Baugrenze für die über die Hangkante ragenden Gebäudeteile (Terrassen, Dachüberstände)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
○	Erhaltungsgebot Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
⊗	künftig fortfallende Einzelbaum	
▨	künftig fortfallende Gebäude, Straßen und Wege	

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Grünflächen	
■	private Grünfläche - Spiel- und Sportfläche -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	Sonstige Planzeichen:	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
▨	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften:	§ 5 Abs. 4 BauGB	
■	Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde	§ 26 BNatSchG § 15 LNatSchG
■	Landesweites Schutzgebiet und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein	§ 21 BNatSchG
■	Geschützte Biotop	§ 30 Abs. 2 BNatSchG / LNatSchG
■	Potenzial signifikantes Hochwasserrisiko, 3,00 m-Linie ("Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken", Hochwasserrichtlinie-2007/60/EG Art. 5)	
---	Nutzungsverbote (50 m)	§ 78 Abs. 2 LWG
---	Darstellung ohne Normcharakter	
---	bestehende Flurstücksgrenze	
---	Gemarkungs- Flurgrenze	
---	Flurstücksbezeichnung	
---	vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)	
---	Wasserversorgung, unterirdisch	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
---	Fernmeldekabel, unterirdisch	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Text Teil B

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO 1 Ferienhausgebiet

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Weiterhin ist die Nutzung der vorhandenen Kaverne im Südwesten für Zwecke in Verbindung mit dem Ferienhausgebiet zulässig.

SO 2 Gästehaus

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gästehauses für Besucher der Ferienhausanlage und des Tagungshauses.

SO 3 Tagungshaus

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Tagungshauses, mit Verwaltung und Rezeption sowie einer Wohnung für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonal.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 10 BauNVO

- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 1 - Ferienhäuser - darf die Grundfläche der einzelnen Gebäude 230 m² zuzüglich 90 m² Terrassenfläche nicht überschreiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 2 - Gästehaus - darf die Grundfläche der einzelnen Gebäude 250 m² nicht überschreiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 3 - Tagungshaus - darf die Grundfläche der einzelnen Gebäude 245 m² nicht überschreiten.
- An der Westseite des SO 1 ist im Bereich des Steilhanges ein Überschreiten der überbaubaren Fläche für freischwebende Terrassen bis zu 3,5 m zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO

- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 1 - Ferienhäuser - darf die Höhe der Gebäude, gemessen über der Erdgeschossfußbodenebene, 4,50 m nicht überschreiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 2 - Gästehaus - darf die Höhe des Gebäudes 7 m über der natürlichen Geländeoberfläche von 4,65 m ü. NN nicht überschreiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche SO 3 - Tagungshaus - darf die Höhe des Gebäudes 7 m über der natürlichen Geländeoberfläche von 4,86 m ü. NN nicht überschreiten.

4 Grünfläche, privat § 9 (1) 15 BauGB

4.1 Spiel- und Sportflächen

Die Spiel- und Sportflächen dienen Erholungszwecken.

5 Einzelbäume

Die als zu erhalten (Erhaltungsgebot Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) gekennzeichneten Bäume sind gemäß der DIN 18920 während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

6 Zulässigkeit von Vorhaben § 9 (2) in Verbindung mit § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Landeswassergesetz 78 (2)

Gemäß § 78 (2) Landeswassergesetz besteht ein Stellwerk und innerhalb eines Bereiches von 50 m landeinwärts der oberen Böschungskante grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Bei entsprechender Antragstellung hat der zuständige Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN) in seiner Stellungnahme vom 16.01.2014 im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4.1 BauGB eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der konkrete Antrag wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger gestellt.

Wasser- und Schifffahrt § 34 Abs. 4 WaStrG

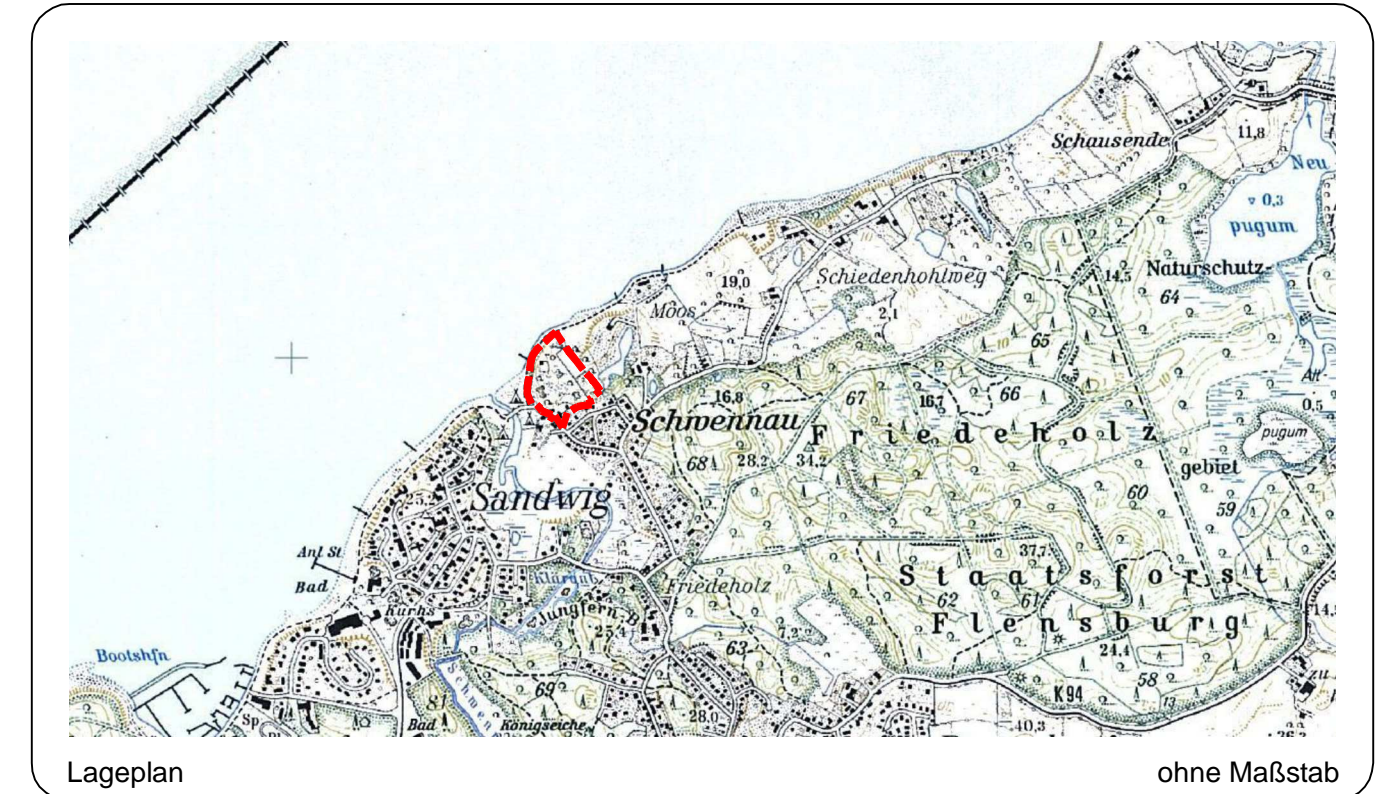
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Archäologie

Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2013.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.01.2014 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 15.05.2014 während folgender Zeiten: Montag und Mittwoch 09.00 - 12.30 Uhr, Dienstag 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 04.04.2014 und im Aushangkasten in der Zeit vom 04.04.2014 bis zum 16.05.2014 öffentlich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 03.04.2014 im Flensburger Tageblatt hingewiesen worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.07.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil A und B) durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Glücksburg, den _____
Bürgermeisterin _____
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Flensburg, den _____
Vermesser _____
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Durchführungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Glücksburg, den _____
Bürgermeisterin _____
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 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 _____ in Kraft getreten.
Glücksburg, den _____
Bürgermeisterin _____



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.47 der Stadt Glücksburg (Ostsee) - Schwennauhof -

M. 1 : 1.000

Auftraggeber:

Ferienanlage Schwennauhof
GmbH & Co. KG
Zirkusweg 2 / Astra Tower
20359 Hamburg

Stand : 15.07.2014
Gezeichnet : B. Kalvelage / T. Leupold
Bearbeitet : M. Demuth

Auftragnehmer:

Pro Region GmbH
Demuth + Lepack
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg