Satzung der Gemeinde Borgsum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7

Für das Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg (Teilstück der Flur 5 Flurstück 5/1)

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 BauGB des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017-

Planzeichnung Teil A M 1:1ooo

Herausgeber der Katasterdaten:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Gemarkung Borgsum
Flur 5
Datenaktualität: 06.07.2018

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet "Servicegebäude Freizeitanlage" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR 335 m² — maximal bebaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH 5,30 m — maximal zulässige Firsthöhe über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH 3,90 m — maximal zulässige Traufhöhe über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Adventure-Golfanlage

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Private PKW-Stellplatzanlagen/-fläche und Fahrradabstellfläche- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude (Hauptanlage/Nebenanlage)
- fortfallende Gebäudeteile
- 15 — Flurstücksnummern
- Flur 5 — Flurbezeichnung

4. Nachrichtliche Übernahme

- Bestehender, zu erhaltender Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.03.2018 bis 15.03.2018 ~~/ durch Abdruck in der ___ (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am~~ __.__.____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2018 durchgeführt. / ~~Auf Beschluss~~ der Gemeindevertretung vom ____.____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der ~~Öffentlichkeit abgesehen~~.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2018 den Entwurf des B-Planes / ~~der Änderung des B-Planes~~ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 während folgender Zeiten Montags bis Mittwochs sowie Freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstags von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr 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 ____ in ____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt)~~ bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom 17.08.2018 bis 30.08.2018 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amtfa.de/bauleitplanverfahren.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

....., den.....

Amtsdirektorin

7. Der katastermäßige Bestand am 06.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der zu erhaltenden Bäume und des bestehenden, zu erhaltenden Knicks ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

Husum, den.....

Leiter der Abtlg. 6, LVermGeoSH

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.10.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

~~9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes~~ wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____ (Zeitung/ amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.____ de ins Internet eingestellt.
~~oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.~~

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.10.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

....., den.....

Amtsdirektorin

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

....., den.....

Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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~~ __.__.____ vom __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang 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, Entschädigungsansprüchen 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.

....., den.....

Amtsdirektorin

Text Teil B:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
In dem Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg(Teilstück der Fur 5 Flurstück 5/1) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet -Servicegebäude Freizeitanlage- (§11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet -Servicegebäude Freizeitanlage- dient der Unterbringung der Serviceeinrichtungen.

Im Sonstiges Sondergebiet "Servicegebäude Freizeitanlage" (ehemaliges Stallgebäude) sind zulässig:
- Café/Bistro
- dem Café/Bistro zugeordnete Außenterrasse
- Anlagen und Einrichtungen, die einem Café/Bistro dienen
- Verkaufsstand für den Verkauf von regionalen Produkten und Souvenirs
- Anmelde-/Kassenbereich mit Ausgabe von Golfutensilien
- Sanitäre Einrichtungen

3. Maß der baulichen Nutzung
Höhe der baulichen Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet -Servicegebäude Freizeitanlage- wird die maximale Firsthöhe auf 5,30 m und die maximale Traufhöhe auf 3,90 m über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

Grundfläche
Im Sonstigen Sondergebiet -Servicegebäude Freizeitanlage- ist eine maximale Grundfläche von 335 m² zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise um bis zu 10% für Zuwegungen überschritten werden, wenn dies aufgrund der besseren Erreichbarkeit des Bistros/Cafés oder dessen Außenterrassen und zum Erhalt und Pflege der Rasenfläche erforderlich ist. Zudem ist eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig.

4. Private Grünflächen
Auf der privaten Grünfläche mit der zusätzlichen Bezeichnung "Veranstaltungsfläche" sind zulässig:
- temporäre Veranstaltungen (für max. 3 Tage in der Saison),
- Spielplatz,
- Wege und Zuwegungen mit einer max. Fläche von 300m².

Außerdem sind in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in der Saison mobile bauliche Anlagen (wie Sanitär- und Verkaufsstand) mit einer max. Fläche von 22 m² und einer max. Höhe von 3,50 m über der mittleren Geländeoberfläche zulässig, bis das Servicegebäude Freizeitanlage errichtet und in Betrieb genommen ist.

Auf der privaten Grünfläche mit der zusätzlichen Bezeichnung "Adventure Golfanlage" sind zulässig:
- Nebenanlagen (wie erhöhte Abschlagsanlage) mit einer maximalen Grundfläche von 75 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
- künstliche Wasserläufe mit einer maximalen Grundfläche von 120 m²,
- Kunstrasenflächen mit einer maximalen Grundfläche von 2.100 m²,
- Wege und Ruhezonen mit einer maximalen Grundfläche von 110 m²,
- Steinflächen mit Bepflanzung mit einer maximalen Grundfläche von 460 m²,
- sowie Pflanzflächen mit einer maximalen Grundfläche von 120 m².

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Anlage von privaten PKW-Stellplatzanlagen/-flächen und Fahrradabstellflächen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
1. Auf den festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
2. Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist auf den Grundstücken zum Versickern zu bringen. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.
3. Zur Herstellung eines multifunktionalen Ausgleichs in das Schutzgut Boden sind insgesamt 686m² geeigneter, aufwertungsfähiger Fläche aus der Nutzung zu nehmen und zu naturnahen Biotopflächen zu entwickeln. Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Neuanlage von Feldhecken erbracht.

7. Hinweise
Denkmalschutz und Archäologie
Im Umfeld der überplanten Fläche befinden sich die archäologischen Denkmale Lembecksburg und eine Grabhügelgruppe. Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Nach § 12 (1) 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen der Genehmigung.
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

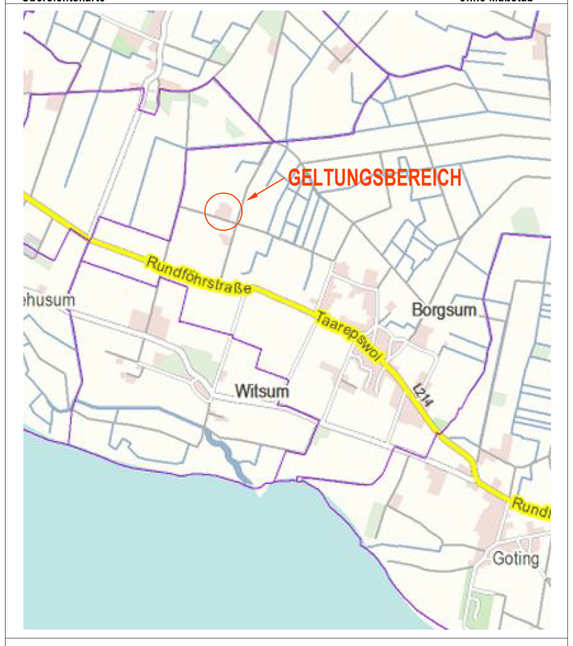
Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass auf das Plangebiet aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt einwirken können.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Durchführungsvertrag
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Borgsum und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Gemeinde Borgsum

Übersichtskarte ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Borgsum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, Kreis Nordfriesland

Für das Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg (Teilstück der Flur 5 Flurstück 5/1)

Stand: 10.2018

Jappsen · Todt · Bahnsen Partmbß
Architekten I Ingenieure I Stadtplaner I Sachverständige
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de, www.JTB-architektur.de

✓	Aufstellungsbeschluss
✓	Frühzeitige Beteiligung
✓	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
✓	Öffentliche Auslegung und Beteiligung
	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung
✓	Satzungsbeschluss und Genehmigung