

Satzung der Gemeinde Nebel über den Bebauungsplan Nr. 18 "Klinikstandort Satteldüne"

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG	
1. FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung	
SO	Sondergebiet Kinderfachklinik §9 (1) Nr. 1 BauGB §11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl §9 (1) Nr. 1 BauGB §16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9 (1) Nr. 1 BauGB §16 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhenfuß (ü.NHN) §9 (1) Nr. 1 BauGB §16.18 BauNVO
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen	
a	abweichende Bauweise §9 (1) Nr. 2 BauGB §23 BauNVO
	Baugrenze §9 (1) Nr. 2 BauGB §23 BauNVO
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie §9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
PRIVATWEG	- hier: Privatweg
F	- hier: Fußweg
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Flächen für Versorgungsanlagen §9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
	Zweckbestimmung: Wasser (hier: Trink- und Brauchwasserversorgung)
	Zweckbestimmung: Elektrizität (hier: Trafo-Station)
	Zweckbestimmung: Abfall (hier: private Fläche für Restmüll und Wertstoffkontainer)
Grünflächen	
	Grünflächen hier: - private Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Sportplatz
	Zweckbestimmung: Minigolf
	Zweckbestimmung: Dünen
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
	Zweckbestimmung: extensive Parkanlage
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
	Fläche für Wald §9 (1) Nr. 18 b BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB
	Fläche mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern §9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Bindung für die Bepflanzung von Bäumen §9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen §9 (1) Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 (4) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB
	Stellplätze/ Fahrradstellplätze §9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 (1) Nr. 21 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Bestehende Gebäude 8,64m ü.NHN Höhenangabe Straßenoberkante in Metern über Normalhöhennull
	Flurstücknummern
	Flurstückgrenzen
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts §9 (6) BauGB
	Naturschutzgebiet §9 (6) BauGB §30 BNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet §9 (6) BauGB §26 BNatSchG
	Gesetzlich geschützte Biotope §9 (6) BauGB §30 BNatSchG
	Umgrenzung FFH-Gebiet "Küsten- und Dünenlandschaft Amrum" (1315-391) sowie Europäisches Vogelschutzgebiet "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete 0916-491" i.V.m. §33 BNatSchG
	freizuhaltender Waldabstand 20 m §9 (6) BauGB i.V.m. §24 LWaldStG
Rechtsgrundlagen:	
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.2001 (BGBl. I S. 3708)	
• Planzeichnungverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	
• Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422)	

VERFAHRENSVERMERKE	
1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.03.2009 bis 18.03.2009 erfolgt.
2.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 13.07.2009 im "Haus des Gastes" in Nebel durchgeführt.
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 09.04.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4.	Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.XXXX den Entwurf des B-Planes mit 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 13.09.2010 bis 13.10.2010 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 02.09.2010 bis 10.09.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
6.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 01.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7.	Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2015 den 2. Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
8.	Der 2. Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.08.2015 bis 14.09.2015 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 03.08.2015 bis 11.08.2015 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
9.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 06.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10.	Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2023 den 3. Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
11.	Der 3. Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2023 bis 04.05.2023 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Wiederholung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom xx.03.2023 bis xx.03.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
12.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 23.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Husum, den.....	
..... (Leiterin des Katasteramts)	
7.	Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
10.	Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wyk auf Föhr, den.....	
..... Amt Föhr-Amrum -Der Amtdirektor-	
11.	Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
Nebel, den.....	
..... Gemeinde Nebel -Der Bürgermeister-	
12.	Der Beschluss des B-Planes 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 xx.xx.20xx (vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx 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 xx.xx.20xx in Kraft getreten.
Wyk auf Föhr, den.....	
..... Amt Föhr-Amrum -Der Amtdirektor-	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)	
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)	
1.1. Art der baulichen Nutzung	
1.1.1. Sondergebiet SO1 „Kinderfachklinik“ (§ 11 II BauNVO)	
Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung einer Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:	
- Klinikeinrichtungen (Kinderstation, Medizinisches Zentrum, CF-Zentrum etc.)	
- Gebäude und Räume für die Verwaltung der Klinik	
- Gebäude für die Verpflegung von Patienten, Begleitpersonen und Personal sowie für die Betreuung von Kindern	
- Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Patienten und Begleitpersonen	
- Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal	
- Wirtschaftsgebäude, Werkstätten und Nebenanlagen, die dem Klinikbetrieb dienen	
1.1.2. Sondergebiet SO2 „Kinderfachklinik“ (§ 11 II BauNVO)	
Das Sondergebiet SO2 dient der Unterbringung einer Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Im Sondergebiet SO2 sind zulässig:	
- Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal der Fachklinik	
- Schwimmbad und Sporthallen, die dem Klinikbetrieb dienen	
1.1.3. Sondergebiet SO3 „Kinderfachklinik“ (§ 11 II BauNVO)	
Das Sondergebiet SO3 dient der Unterbringung einer Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Im Sondergebiet SO3 sind zulässig:	
- Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal der Fachklinik	
1.1.4. Sondergebiet SO4 „Kinderfachklinik“ (§ 11 II BauNVO)	
Das Sondergebiet SO4 dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen für Besucher und Personal der Fachklinik für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene sowie den zugehörigen Gesundheitseinrichtungen. Andere bauliche Anlagen sind im Sondergebiet SO4 nicht zulässig.	
1.2. Maß der baulichen Nutzung	
1.2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl	
Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 IV 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 30 % überschritten werden.	
1.2.2. Überschreitung der Baugrenzen	
Im Sondergebiet SO2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeanteile auch in geringfügigem Ausmaß unzulässig.	
2. Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)	
2.1. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)	
In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudeabstände von mehr als 50 m zulässig.	
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB)	
3.1. Geh- und Leitungsrecht	
Die Fläche GL ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Abwasserbetriebe zu belasten.	
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)	
4. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
4.1. Dächer	
Im gesamten Geltungsbereich sind bei Sattel-, Walm- und Pultdächern ausschließlich anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für Flachdächer und untergeordnete Anbauten an Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Dachbegrünungen zulässig.	
4.2 Die Dacheindeckung der Gaubendächer ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Seitenflächen der Gauben sind in Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade zu gestalten oder in Holz auszuführen.	
5. Anforderungen an sonstige Anlagen	
5.1. Stellplätze	
Die Stellplätze im Sondergebiet SO4 sind mit einer wassergebundenen Decke, die Fahrgassen mit Pflaster herzustellen.	
5.2. Müllcontainer und Müllboxen	
Standflächen für Müllcontainer und Müllboxen sind sichtsicher aufzustellen in voller Höhe durch Einhausungen zu umgeben.	
6. Ordnungswidrigkeiten	
Ordnungswidrigkeit handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Talbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 4.1 und 4.2 sowie Ziff. 5.1 und 5.2 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.	
III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
7.1. Erhalt von Bäumen	
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Empfehlung: Pflanzqualität: H 3 x v; 16-18	
7.2. Pflanzung von Bäumen (Ausgleichsmaßnahme)	
Es sind mindestens 14 standortgerechte und landschaftstypische Bäume zu pflanzen. Empfehlung: Pflanzqualität: H 3 x v; 16-18 Zur Eingrünung des Müllstandortes gegenüber den Nachbargrundstücken werden folgende Bäume als Heister ergänzend gepflanzt: Acer pseudoplatanus, Quercus robur.	
8. Private Grünflächen	
8.1. Private Grünfläche "Spielplatz"	
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit einzelnen landschaftstypischen Bäumen so zu gestalten, dass ein möglichst naturnahes und landschaftstypisches Landschaftsbild erhalten wird.	
8.2. Private Grünfläche "Dünen"	
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dünen“ sind zu erhalten.	
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
9.1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	
Als Ausgleich für die Eingriffe in Boden und Naturhaushalt werden im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus wird der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Bodens im Rahmen der bereits 2014 genehmigten Parkplatzerweiterung erbracht. Dazu werden Waldflecken in einem Umfang von 0,578 ha zur Aufwertung festgesetzt (Ausgleich für Festsetzungen B-Plan Nr.18 von 5.345 m² zzgl. Ausgleich Parkplatzerweiterung 434 m²). Ziel ist die Entwicklung eines lichten Eichen-, Buchen-, Birken- (Ahornwaldes).	
Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:	
- Bekämpfung der Spätkiefernraupen	
- Anlage von Pflanzplätzen mit Pflanzung von Birken und Eichen in größeren Lücken sowie von Buchen in verschatteten Bereichen.	
- zeitnahe Wiederholung des Voranbaus auf einer Fläche von 0,37 ha,	
- Entfernen nicht vitaler Silikafichten und	
- Vorsehen von Verblisschutz der Neupflanzungen.	

9.2.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches Als Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz sind außerhalb des Geltungsbereiches Flächen (Flur 37, Flur 6, Nibelun, Insel Föhr) zur Waldentwicklung in einem Umfang von 0,443 ha festgesetzt.
9.3.	Ökologische Baubegleitung Für jegliche Baumaßnahme, die in die Bodenbeschaffenheit eingreift und damit Reptilien oder Amphibien betrifft, ist eine ökologische Baubegleitung zu beschaffen, die für die potentiell vorkommenden geschützten Arten die entsprechenden Schutzmaßnahmen plant, umsetzt und dokumentiert.
10.	Wegebau
10.1.	Materialvorgaben Die im Rahmen der weiteren Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen zu erstellenden Fußwegflächen sind nicht vollständig zu versiegeln.
IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
11.	Naturschutzgebiet „Amrummer Dünen“ Im Naturschutzgebiet sind nach § 23 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder einer nachhaltigen Störung führen können.
12.	Landschaftsschutzgebiet „Amrum“ Im Landschaftsschutzgebiet sind nach § 26 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.
13.	FFH-Gebiet "Küsten- und Dünenlandschaft Amrum" (1315-391) Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 2.158 ha umfasst die Küsten- und Dünenlandschaften Amrums. Eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten und erhebliche Störungen von Arten, für welche die Gebiete ausgewiesen sind, müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.
14.	Europäisches Vogelschutzgebiet "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" (0916-491) Im dem Europäischen Vogelschutzgebiet sind nach § 33 BNatSchG alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, verboten.
15.	Gesetzlich geschützte Biotope In dem gesetzlich geschützten Biotopen sind nach § 30 BNatSchG alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder Veränderung der Biotope oder sonstigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können.
V. Hinweise	
16.	Archäologische Funde Bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während Erdarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.
17.	Schifffahrt Gem. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes dürfen außer den nach den schifffahrtsspezifischen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter an Gebäuden und Anlagen angebracht werden, welche die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
18.	Kampfmittel Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondernutzung verpflichtet.

Satzung der Gemeinde Nebel

Übersichtsplan M 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 18 "Klinikstandort Satteldüne"

für das Gebiet am
Tanenwai 32+32a sowie die Fläche zwischen Satteldünwai,
Sanghughwai und Tanenwai

Planverfasser:
ppp architekten + stadtplanner gmbh

Steindamm105 | 20099 Hamburg
Kanalstr. 52 | 23552 Lübeck

Fassung vom 27.06.2023