

für das Gebiet Flur 1, Flurstück 61 am Strunwai

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

Das Sondergebiet 1 (SO 1) dient der Versorgung eines Campingplatzes für Wohnmobile. Zulässig sind:

- ein Empfangsgebäude mit Aufenthaltsräumen und Sanitärebereich,
- Kiosk,
- Unterstände für Betriebsgeräte,
- ein Garten- und Gerätehaus,
- ein Kinderspielplatz und
- Grillplätze.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) dient der Errichtung eines saisonal betriebenen Campingplatzes für Wohnmobile in der Sommersaison (siehe Hinweis Punkt 6. Durchführungsvertrag).

Zulässig sind:

- Stellplätze für maximal 50 Wohnmobilen,
- eine Entsorgungsstation mit einer Fläche bis zu 15 m²,
- ein Spielplatz,
- ein Pavillon mit einer Fläche bis zu 25 m²,
- wassergebundene Wege.

Ferner ist die Nutzung als Campingplatz für Zelte, Camping- Wohnanhänger und Mobilheime ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §19 BauNVO)

Grundflächenzahl / Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

Im Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen 500 m².

Da grundsätzlich ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen und Verkehrsflächen besteht, darf die zulässige bebaubare Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,48 bzw. um 700 m² bebaubare Grundfläche überschritten werden.

Geschossigkeit

Ausnahmsweise ist eine Zweigeschossigkeit bei Umbauten und Umnutzungen von genehmigten Bestandsgebäuden zugelassen.

Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe ist bis zu 8,5 m über der vorhandenen mittleren Straßenhöhe zulässig. Für Umnutzungen und Umbauten des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten, genehmigten baulichen Bestandes, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis zu den bereits genehmigten Gebäudehöhen zugelassen werden.

3. Gestalterische Vorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBP SH)

Oberflächen

Glänzende Materialien sind für Dachziegel und Metallverkleidungen ausgeschlossen.

Dächer

Die Dächer sind in den Farben schwarz, dunkelgrau oder anthrazit zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig. Die Solaranlagen sind als zusammenhängend-rechteckige Flächen auszubilden ohne die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First, Traufe) zu überragen.

Fassaden

Die Fassaden sind mit Verblendmauerwerk und Holzschalung zulässig. Das Verblendmauerwerk ist in rot zulässig.

Die zulässigen Farben für die Schalung sind: dunkelgrau, grün, braun und anthrazit. Die Holzschalung ist außerdem naturbelassen (ungefärbt) zulässig.

Bei genehmigten Bestandsgebäuden sind auch Blechverkleidungen in den vorgenannten Farben zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen und gewerbliche Stellplätze (§9 Abs.4 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind in Holzbauweise zulässig.

Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern erstellt werden.

Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung aus Absatz 1 sind hier nicht gültig.

Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 30 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen, Wellplatten oder Dachbahnen eingedeckt werden.

Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m errichtet werden. Die Ziffern 1, 2 und 3 finden hier keine Anwendung.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen ist ein Knick / eine Feldhecke anzulegen. Es sind heimische Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von ca. 50 cm versetzt, mehrreihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für strauchartige Gehölze gilt als Mindestqualität „mind. 1x verpflanzt, 70-100cm hoch“, für in Reihe stehende Bäume „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm“. Der Stammumfang ist in 1 m Höhe einzuhalten.

Die innerhalb der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen bereits vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch einheimische Arten zu ersetzen.

Der Knick innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche darf an einer Stelle in einer Breite von bis zu maximal 7 m für eine Zuwegung auf die Fläche SO 2 unterbrochen werden.

Stellplätze, Fuß- und Fahrwege sind im Bereich der Sondergebietes 2 nur in wassergebundener Bauweise (z.B. Grant, Sand) oder offener sickerfähiger Pflasterung (z.B. aus Rasengittersteinen) zulässig.

Die einzelnen Stellplätze sind im Sondergebiet 2 mit Hecken aus heimischen Gehölzen einzugrünen.

6. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 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.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologische Kulturgüter

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DschG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.