

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	§9 (1) Nr. 1 BauGB §16, 18 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	§9 (1) Nr. 2 BauGB §23 BauNVO
	Baugrenze	

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: Abwasser	

Grünflächen

	Grünflächen	§9 (1) Nr. 15 BauGB
	hier: private Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Sportplatz	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	§9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Bindung für die Bepflanzung und 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
	Umgränzung von Flächen für Stellplätze	§9 (1) Nr. 22 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 (1) Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Bestehende Gebäude	
	Flurstücknummern	
	Flurstücksgrenzen	

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§9 (6) BauGB
	Naturschutzgebiet	§9 (6) BauGB i.V.m. §23 BNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet	§9 (6) BauGB i.V.m. §26 BNatSchG
	Gesetzlich geschützte Biotope	§9 (6) BauGB i.V.m. §30 BNatSchG
	Umgränzung FFH-Gebiet "Küsten- und Dünenlandschaft Amrum" (1315-391) sowie Europäisches Vogelschutzgebiet "Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete 0916-491"	§9 (6) BauGB i.V.m. §33 BNatSchG
	freizuhaltender Waldbestand 20 m	§9 (6) BauGB i.V.m. §24 LWaldG

Rechtsgrundlagen:
Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Es gilt die PlanV vom 18.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.03.2009 bis 18.03.2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 13.07.2009 im "Haus des Gastes" in Nebel durchgeführt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am XX.XX.XXXX den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 ausgelegen. 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 örtlich bekannt gemacht.
- 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.
Nebel, den.....
(Dell Missier)
- Der katastermäßige Bestand am XX.XX.XXXX sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Husum, den.....
(Leiterin des Katasteramts)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am XX.XX.XXXX geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Nebel, den.....
(Dell Missier)
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung 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 XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung 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, in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX durch Aushang örtlich bekannt gemacht.
- 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.
Nebel, den.....
(Dell Missier)
- Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Nebel, den.....
(Dell Missier)
- 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.XXXX (vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX durch Aushang) örtlich 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 XX.XX.XXXX in Kraft getreten.
Nebel, den.....
(Dell Missier)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet SO1 „Kinderfachklinik“ (§ 11 I 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 Räume für die Unterbringung von Patienten und Begleitpersonen
 - Gebäude und Wohnungen für die Unterbringung von Personal
 - Wirtschaftsgebäude, Werkstätten und Nebenanlagen, die dem Klinikbetrieb dienen
 - 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:

 - Schwimm- und Sporthallen, die dem Klinikbetrieb dienen
 - Sondergebiet SO3 „Kinderfachklinik“ (§ 11 III 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
 - Sondergebiet SO4 „Kinderfachklinik“ (§ 11 IV 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.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl**

Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 10 I 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 30 % überschritten werden.
 - Überschreitung der Baugrenzen**

Im Sondergebiet SO2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile auch in geringfügigem Ausmaß unzulässig.
 - Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände nach Landesrecht Gebäudehöhen von mehr als 50 m zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB)**
 - Geh- und Leitungsrecht**

Die Fläche GL mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Abwasserbetriebe zu belasten.
 - Gehrecht**

Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Patienten, Klinikbesucher und Angestellten zu belasten.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dächer**

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich anthrazitfarbene Dächer zulässig.
 - Anforderungen an sonstige Anlagen**
 - Stellplätze**

Die Stellplätze im Sondergebiet SO4 sind mit einer wassergebundenen Decke, die Fahrgassen mit Pflaster herzustellen.
 - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 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
 - 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.
 - Private Grünflächen**
 - 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.
 - Private Grünfläche „Dünen“**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dünen“ sind zu erhalten. Die Baummaßnahmen sind in den Herbst und Wintermonaten (September bis Februar) durchzuführen. Die Standorte der Probeete und die genaue Wegeführung sind vor Ort festzulegen, um eine möglichst schonende zu gewährleisten und vorhandene Trampelpfade zu nutzen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

Der Ausgleich nach LWaldG erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs. Neben der bereits zur Renaturierung vorgesehenen Dünenfläche (Baugenehmigung für Bauteil 8 mit zugehörigem LBP vom Stand 24.04.2006, geä. mit Datum vom 30.06.2009), werden Waldflächen in einem Umfang von 0,7 ha zur Aufwertung festgesetzt. Diese Flächen übernehmen auch die Kompensation für Bäume aus dem benachbarten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 18 a. Ziel ist die Entwicklung eines lichten Kiefern- und Eichenwaldes mit Birken und Heideflächen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Reduzierung des Fichtenanteils, Bekämpfung der Spaltbildenden Traubenkirsche
- Nachpflanzen von Laubbäumen: Stiel-Eichen (Quercus robur) Pflanzqualität mind. Heister aus nordwestl. Tiefland
 - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

Der Ausgleich nach LWaldG wird im Gebiet der Inselgemeinde Norddorf erbracht. Dazu werden 784 m² aus einer Ökotothallfläche (Flurstück 61, Flur 3) herausgelöst und als Ersatzfläche nach § 9 LWaldG für Neuwaldentwicklung zur Verfügung gestellt.
 - Wegebau**
 - Materialvorgaben**

Die im Rahmen der weiteren Sanierung und Neugestaltung der Außenanlagen zu erstellenden Fußwegeflächen sind nicht vollständig zu versiegeln. Der in Aussicht genommene Weg (G2) durch die Fläche für Wald ist als aufgeständertes Holzsteg zu errichten.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Naturschutzgebiet „Amrum 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.
- Landschaftsschutzgebiet „Amrum“**

Im Landschaftsschutzgebiet sind nach § 26 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.
- FFH-Gebiet „Küsten- und Dünenlandschaft Amrum“ (1315-391)**

In dem gemeldeten FFH-Gebiet sind nach § 33 BNatSchG bis zur Unterschutzstellung alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.
- Europäisches Vogelschutzgebiet „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ (0916-491)**

In dem Europäischen Vogelschutzgebiet sind nach § 33 BNatSchG bis zur Unterschutzstellung alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, verboten.
- Gesetzlich geschützte Biotope**

In den gesetzlich geschützten Biotopen sind nach § 30 BNatSchG alle Maßnahmen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können.
- Hinweise**
 - Archilogische Funde**

Bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während Erdarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgrund des § 10 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über den B-Plan Nr. 18 "Klinikstandort Satteldüne" für das Gebiet am Tanerwai zwischen Satteldüne und Sanghughwai, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Nebel

Übersichtsplan M 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 18 "Klinikstandort Satteldüne"

für das Gebiet am Tanerwai zwischen Satteldüne und Sanghughwai sowie Tanerwai Nr. 34

Stand des Verfahrens:
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (§ 4a (3) BauGB)
Fassung vom 17.12.2014

Planverfasser:
petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner | bda
pickhuben + 20457 hamburg
petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner | bda
kanalstraße 52 - 22552 löbeck