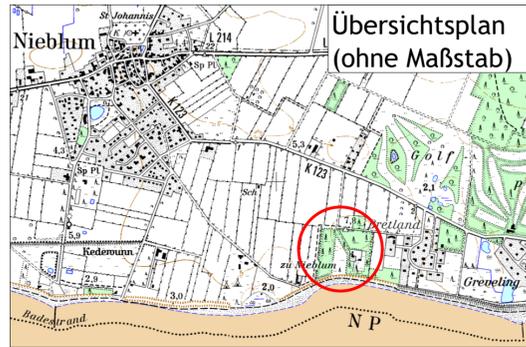


# 1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 - Gemeinde Nieblum

für das Gebiet nördlich des Strandes bis zu einer Tiefe von ca. 250 m, westlich des Bredland-Baugebietes und östlich der Wegeverbindung vom Grevelingstiege bis zum Strand (Gelände "Waalem", ehemals "Knorrbremse")



## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Wasser- und Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwehlungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer 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.

### Brandschutz

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabenträger die Errichtung eines Hydranten oder eines Bohrbrunnens mit einer ausreichenden Leistung (800 l/min) in der Nähe des Gebäudes erforderlich.

### Archäologie

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz 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, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet - Tagungsstätte dient der Unterbringung einer Tagungsstätte mit dazugehörigen Nebenanlagen.
- 1.2 Zulässig sind:
  - Tagungsstätte einschließlich der Tagungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume
  - Fortbildungs- und Kongressräume
  - eine Personalwohnung
  - vier Gästezimmer
  - Stellplatzanlage

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 550 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 1.600 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der höchste Punkt des an das Sondergebiet angrenzenden öffentlichen Weges.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Im unterirdischen Bereich (Keller) sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 250 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig.

### 4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Park dient Erholungszwecken. Es sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig, insbesondere unversiegelte Fußwege, Zufahrten und Einfriedigungen. Innerhalb der Grünfläche sind in den jeweils gekennzeichneten Flächen ein Umkleidehaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> bzw. eine Aussichtsplattform mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Außerdem sind Sportanlagen mit einer Fläche von maximal 600 m<sup>2</sup> zulässig.

### 5. Private Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Der Waldpark dient Erholungszwecken. Es sind dem Nutzungszweck dienende Anlagen zulässig, insbesondere unversiegelte Fußwege, Zufahrten, Einfriedigungen und an der gekennzeichneten Stelle ein Feuerlöschbrunnen. Eine ordnungsgemäße forstliche Nutzung und Pflege ist zu gewährleisten.

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

- 6.1 In der festgesetzten Fläche ist eine Obstbaumwiese mit regional typischen Sorten anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 6.2 Die Zufahrten sind mit wassergebundenen Decken auszuführen (Teilversiegelung).

### 7. Allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 9 Abs. 2 und 13a Abs. 3a BauGB)

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 4, 8 BAUNVO)

**SO** Tagungsstätte Sonstiges Sondergebiet - Tagungsstätte

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

GR 330m<sup>2</sup> Grundfläche

II Anzahl der Vollgeschosse

FH 11,0 maximal zulässige Firsthöhe in Metern

TH 6,0 maximal zulässige Traufhöhe in Metern

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze  
 offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Flächen für Nebenanlagen

Umkleidehaus

Aussichts-  
plattform

Feuerlösch-  
brunnen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Private Grünfläche - Parkanlage

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nachrichtlich)

Gebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2017.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... erfolgt.

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

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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 der Dienststunden 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 ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

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

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Wasserflächen.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6 (Unterschrift)

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

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

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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.

.....  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
1	Anpassung SO, redaktionelle Änderungen	23.03.17	Me

Projekt  
**1. Änderung vorhabenbezogener B-Plan 15 Gemeinde Nieblum**

Auftraggeber Eilun Verwaltungsgesellschaft mbH, Meedsweg 1 25938 Nieblum/Föhr

Vorhabenträger  
Projektnummer 17-05  
Plannummer 1705-BP-01-01

Plan **Bebauungsplan-Änderung** Dateiname 1705BP01.vwx

Planverfasser Datum gepr. 23.03.2017

Datum gez. 13.03.2017

Gez. Methner

Maßstab 1 : 1.000

**Planungsbüro Sven Methner**  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779,  
E-Mail post@planungsbuero-methner.de