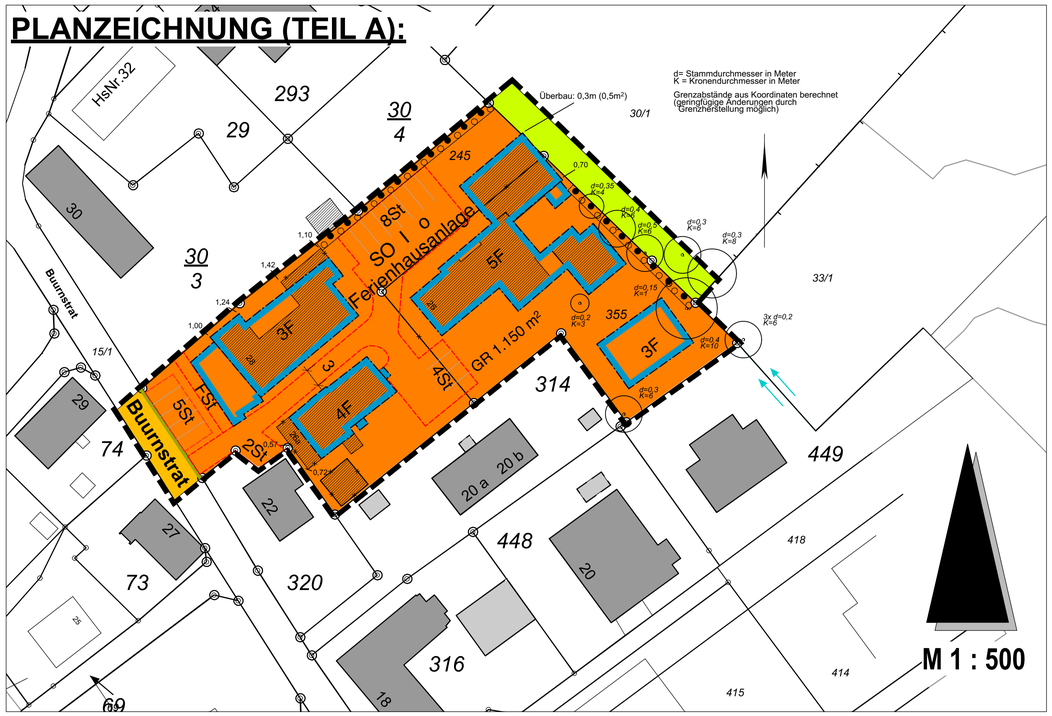
# SATZUNG DER GEMEINDE OEVENUM ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

## "FERIENHAUSANLAGE 'HUS AN DE MARSCH'" , GRUNDSTÜCKE BUURNSTRAT 26 UND 28

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):




## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Bestimmungen des § 12 BauGB "Vorhaben- und Erschließungsplan". Alle zeichnerischen Festsetzungen werden in Anlehnung an die

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

### FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet Ferienhausanlage (§10 BauNVO)

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

GR 1.150 m² — Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

**Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

z.B. 3F — Anzahl Ferienwohnungen

**Natur und Landschaft**

Fläche für die Landwirtschaft

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradstellplätze

St — Stellplätze

FSt — Fahrradstellplätze

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. 5,5 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

zukünftig entfallende Gebäude

zukünftig entfallende Flurstücksgrenze

**Planunterlage**

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Flurstücksgrenzen

z.B. 355 — Flurstücksbezeichnung

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am ..... .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang orstüblich bekanntgemacht.

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.

Wyk auf Föhr, den ..... Amt Föhr-Amrum

..... (Amtsdirektorin .....) ..... (Siegelabdruck)

Der katastermässige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wyk auf Föhr, den .....

..... (Leiter des Katasteramtes) ..... (Siegelabdruck)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wyk auf Föhr, den ..... Amt Föhr-Amrum

..... (Amtsdirektorin .....) ..... (Siegelabdruck)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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, 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..... in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den ..... Amt Föhr-Amrum

..... (Amtsdirektorin .....) ..... (Siegelabdruck)

## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 Ferienhausanlage 'Hus an de Marsch' für die Gebiete begrenzt durch Flurstücke 30/1 und Flurstück 33/1 im Nordosten, die Grundstücke Buurnstrat 20 (Flurstück 449), 20a und b (Flurstück 314) sowie 22 (Flurstück 320) im Südosten, die Straße Buurnstrat im Südwesten und die Grundstücke Buurnstrat 30 (Flurstück 30/3 und 30/4) im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das *Sondergebiet „Ferienhausanlage" dient der Errichtung eines Ferienhausbetriebs mit ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung.*
*Zulässig sind:*

- *max. 15 Ferienwohnungen,*
- *zwei der Ferienwohnungen dürfen als betriebsbezogene Dauerwohnungen genutzt werden,*
- *ein mit dem gleichen Ferienhausbetrieb in Verbindung stehendes Café mit 30 Sitzplätzen, einschließlich einer dem Café zugeordneten Außenterrasse,*
- *eine zur Ferienhausanlage gehörende gemeinschaftlich genutzte Sauna mit Saunaaußenbereich,*

**2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 *Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.900 m² festgesetzt.*

2.2 *Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (im Sinne des §14 BauNVO) und den Wegen zu den Ferienwohnungen darf die zulässige Grundfläche (GR) um 700 m² überschritten werden.*

**3. Stellplätze**

3.1 *Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.*

**4. Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung**

*Für das Vorhaben werden ausnahmsweise Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) zugelassen. Diese Abweichungen beziehen sich direkt auf die mit der Gemeinde abgestimmte Vorhabenplanung und beinhalten keine weitergehenden Abweichungen. Sie sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und werden im Durchführungsvertrag gesondert vereinbart. (siehe auch Begründung Nr. 10.8 zum Bebauungsplan)*

*a) auf § 5 OGS "Dächer"*
*§ 5 (1) Neigungswinkel darf abweichend weniger als 40° betragen (Gebäude 2 + 3 + 4)*
*§ 5 (3) Länge der Dachaufbauten darf abweichend mehr als 1/3 je Dachlänge betragen (betrifft Gebäude 1 + 4)*
*§ 5 (8) Backengiebel dürfen abweichend nicht zum Straßenraum orientiert werden (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3)*

*b) auf § 6 OGS „Fassaden"*
*§ 6 (1) Wände sind abweichend nicht nur als massives Mauerwerk sondern in Holzverschalung zulässig (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3 + 4 + 5)*
*§ 6 (3) Balkone sind abweichend zulässig (betrifft Gebäude 1 + 4 + 5)*

*c) auf § 7 OGS „Wandöffnungen"*
*§ 7 (3) Fensteröffnungen dürfen abweichend abgerundet und als liegendes Format ausgeführt werden (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3)*
*§ 7 (4) Größe der Fensterfläche darf abweichend 2 m2 überschreiten (betrifft Gebäude 2 + 3)*
*§ 7 (5) Anteil der Fensterfläche je Wandfläche darf abweichend mehr als 30% der jeweiligen Wandfläche betragen (betrifft Gebäude 1 + 2 + 3 + 4)*

*d) auf § 11 OGS „Neubau nichtlandwirtschaftlicher Gebäude"*
*§ 11 (1) Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge darf von 1:1,5 abweichen (betrifft Gebäude 5)*

*5. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10 Ferienhausanlage 'Hus an de Marsch' werden die*

*- Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeine Oevenum*
*- Satzung der Gemeinde Oevenum über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) vom 23. September 2004*
*- Satzung der Gemeinde Oevenum über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdverkehr vom 23. Januar 1990 aufgehoben.*

HINWEISE ohne Normcharakter

1. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.

2. Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG auch gesetzlich geschützt, wenn sie nicht n der Denkmalliste erfasst sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten für ggf. erforderliche Untersuchungen und weitere Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen. Demnach ist der Fund von Kulturdenkmälern unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten , soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

3. Das Gebiet liegt hinter einem Landesschutzdeich. Es grenzt an das Hochwasser-Risikogebiet. Bauverbote nach § 80 LWG gelten in diesem Bereich nicht.

4. 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.

5. Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind auf den Grundstücken zum Versickern zu bringen. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen

6. Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Oevenum sofern für sie nicht durch die Festsetzungen (Teil B) Nr. 4 a bis d abweichende Regelungen getroffen worden sind.

7. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

8. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Oevenum und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

**SATZUNG DER GEMEINDE OEVENUM ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 "FERIENHAUSANLAGE 'HUS AN DE MARSCH'" , GRUNDSTÜCKE BUURNSTRAT 26 - 28**

Datum: 26. April 2018
Verfahrensstand: Satzungsbschluss
Planungsbüro:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39, 20099 Hamburg
fon: 040 - 28 40 34 - 0
fax: 040 - 28 05 43 43
mail@claussen-seggelke.de