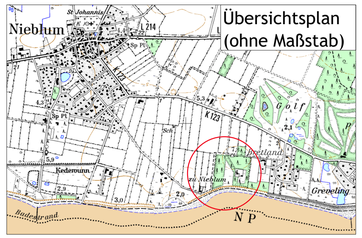
1. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 - Gemeinde Nieblum

für das Gebiet nördlich des Strandes bis zu einer Tiefe von ca. 250 m, westlich des Bredland-Baugebietes und östlich der Wegeverbindung vom Grevelingstieg 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 Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Beindwirkung, Spiegelung oder anderes irreführen oder behindern.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen 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
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Es wird auf § 14 Denkmalschutzgesetz verwiesen (Kostenpflicht bei Eingriffen).
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 oderin dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem 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.

Verpflichtung des Vorhabenträgers
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Durchführung von Erdarbeiten gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz frühzeitig Kontakt mit dem Archäologischen Landesamt für weitere Abstimmungen aufzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Waldausgleich erfolgt durch Wiederaufforstung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

Naturschutz:
Im Plangebiet befinden sich nach § 30 (2) Ziffer 6 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Knick, Waldfläche, Streuobstwiese). Vor Eingriffen in geschützte Biotope ist die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde einzuholen.

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:

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO Tagungsstätte — Sonstiges Sondergebiet - Tagungsstätte
- SO Weinverarbeitung — Sonstiges Sondergebiet - Weinverarbeitung

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

- GR 330m² — Grundfläche
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- FH 11,0 — maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- TH 6,40 — maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- 6,92 — Höhenbezugspunkte mit Höhen über NHN

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Straßenverkehrsflächen
- P — private Stellplatzfläche

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

- Flächen für Nebenanlagen
- Umkleidehaus
- Aussichtsplattform
- Garagen Stellplätze
- P
- Feuerlöschbrunnen

GRÜNFLÄCHEN(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- Private Grünfläche - Parkanlage
- Privater Waldpark

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

- Fläche für die Landwirtschaft

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
- 257 — Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TG 1, TG 2 — Teilgebiete
- A — Streuobstwiese
- B — vorhandener Knickwall
- C — geplanter Knick

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet - Tagungsstätte (TG 1) dient der Unterbringung einer Tagungs- und Veranstaltungsstätte mit dazugehörigen Nebenanlagen.
Zulässig sind:
- Tagungs- und Veranstaltungsstätte einschließlich der Tagungs- und Veranstaltungsstätte dienender Neben-, Versorgungs- und Freizeiträume
- Fortbildungs- und Kongressräume
- eine Personalwohnung
- vier Gästezimmer
- Stellplatzanlage
- 1 Garage
- unterirdischer Weinkeller
- unterirdisches Schwimmbad

1.2 Das Sonstige Sondergebiet - Weinverarbeitung (TG 2) dient der Herstellung und Verarbeitung von Wein mit dazugehörigen Neben-, Versorgungs-, Verkaufs- und Büroräumen.
Zulässig sind:
- Wein- und Obstspirituosenherstellung und -verarbeitung einschließlich Neben-, Lager- und Versorgungsräumen
- Ausstellungsräume und Demonstrationsvorführungen zu Wein- und Obstspirituosenherstellung
- Gastronomie in Verbindung mit der Weinkellerei einschließlich Neben-, Lager-, Sozial- und Versorgungsräumen
- Weinverkostung und -verkauf
- Zufahrten und -wege

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

TG 1:

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 650 m² überschritten werden.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten um bis zu 1.600 m² überschritten werden.
2.3 Die Garage darf eine Firsthöhe von 6,20 m nicht überschreiten.

TG 2:

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Zuwegungen und Zufahrten um bis zu 370 qm überschritten werden.
2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch angebaute Terrassen um bis zu 110 qm überschritten werden.

TG 1, TG 2:

2.5 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die durch die festgesetzten Bezugspunkte ermittelte Geländehöhe in den jeweiligen Teilgebieten.
2.6 Traufhöhe bezeichnet die untere Abschlusskante des Daches.
2.7 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante des Daches. Schein-/Ziergiebel dürfen die Firsthöhe um maximal 70 cm überschreiten.

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

TG 1:

3.1 Im unterirdischen Bereich (Weinkeller, Schwimmbad, unterirdischer Verbindungsweg) sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 315 m² zulässig.
3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Es ist maximal eine Garage mit 100 qm Grundfläche einschließlich Nebenräumen zulässig.

TG 2:

3.3 Im unterirdischen Bereich (unterirdischer Verbindungsweg, Keller) sind Überschreitungen der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu 250 qm zulässig.

Für TG 1 und TG gilt:
3.4 Die festgesetzte Baugrenze darf durch unterirdische Bauteile überschritten werden.

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 m² bzw. eine Aussichtsplattform mit einer maximalen Höhe von 2 m und einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig. Außerdem sind Sportanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 600 m² zulässig.

5. Privater Waldpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Der private 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 **A** ist eine Obstbaumwiese auf einer Fläche von 1.000 qm mit regionaltypischen Sorten anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
6.2 In den festgesetzten Flächen **B** sind die Knickwälle zu erhalten und vorhandene Lücken zu bepflanzen. Knickbepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Für Pflanzmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig.
6.3 In den festgesetzten Flächen **C** ist ein Knick anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig.
6.4 Geeignete Knickbepflanzung:
Bäume:
Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Faulbaum, Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)
Sträucher:
Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)
6.5 Die Zufahrten in allen Teilgebieten sowie die festgesetzte private Stellplatzfläche sind mit wassergebundenen Decken auszuführen (Teilversiegelung).
6.6 Zum Schutz von Fledermäusen sind 2 bodenständige Fledermausflachkästen in Bereichen mit geplanter Gehölzentwicklung fachgerecht aufzustellen. Zur fachgerechten Gestaltung und Lokalisierung von Fledermausflachkästen wird auf die "Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung" (Büro BioConsult, Juli 2019) verwiesen.

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.

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

7. 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 erneut 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.

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

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

9. 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)

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

11. 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)

12. 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)

13. 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.
4	Erweiterungsplanung	29.01.19	Mx
3	Anpassung Waldpark, Pkt. 5, Archäologie	30.10.17	Mx
2	Anpassung SO und Waldfläche	12.10.17	Me
1	Anpassung SO, Höhenbezug	27.04.17	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-03-02
Plan: **Bebauungsplan-Änderung**	Dateiname: 1705BP06.vwx
Planverfasser	Datum gepr.: 19.09.2019
Planungsbüro Sven Methner Roggenstraße 12, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	Datum gez.: 13.03.2017
	Gez.: Methner/Marxen
	Maßstab: 1 : 1.000