

Satzung der Gemeinde Brodersby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 - 'Ferienhof Schönhagen'

- für ein Gebiet nordöstlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 'Ferienhof Schönhagen' - für ein Gebiet nordöstlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



TEXT (TEIL B)

1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet 'Landwirtschaft und Tourismus' (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Landwirtschaft und Tourismus' dient der Unterbringung eines Betriebes mit baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen der Landwirtschaft, der Pferdezucht und der Pferdehaltung sowie der in Verbindung mit dem Betrieb stehenden touristischen Nutzung durch Ferienwohnungen und Ferienhäuser.

Zulässig sind im Teilbereich 1:

- Landwirtschaftlich genutzte Haupt- und Nebenanlagen,
- Pferdeboxen und -stallungen inkl. Sattelkammer und Nebenanlagen,
- Stallungen und Unterstände für Klein- und Nutztiere,
- Schuppen für Lagerung von Maschinen und Rauhfutter,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des landwirtschaftlichen Betriebes und der touristischen Nutzung (inkl. des Wohnmobilplatzes),
- insgesamt 4 Ferienhäuser,
- insgesamt 4 Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für den Betriebsinhaber,
- eine Altenteiler-Wohnung für die betriebsbezogene Dauerwohnnutzung.

Zulässig sind im Teilbereich 2:

- insgesamt 10 Standplätze für Wohnmobile sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten,
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Wohnmobilstellplatzes (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.),
- Unzulässig ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen,
- Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung des Platzes von Wohnmobilen ist zulässig.

Zulässig sind im Teilbereich 3:

- Reitplätze und Anlagen für den Reitunterricht und die Reitpädagogik,
- Überdachungen für die Reitanlagen mit max. 6 m Gebäudehöhe,
- für den Reitbetrieb erforderliche Nebenanlagen.

1.2 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Sonstigen Sondergebiet 'Landwirtschaft und Tourismus' unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Stallungen für kleine Nutztiere (Hühner, Schafe, Enten, Kaninchen, Ziegen u.ä.) mit Grundflächen von jeweils max. 30 m² und Gebäudehöhen von max. 3,50 m sind in den Teilbereichen 1 und 2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Wohnmobilstellplatzes gem. Ziff. 1.1 mit Gebäudehöhen von max. 3,50 m sind in Teilbereich 2 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.5 Zulässige Grundfläche Die zulässige Grundfläche in Teilbereich 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m² überschritten werden. Die zulässige Grundfläche in den Teilbereichen 2 und 3 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen Die Firsthöhe der Hauptgebäude in Teilbereich 1 darf max. 19,50 m über NHN liegen. Die Firsthöhe der Ferienhäuser in Teilbereich 1 ist auf max. 15,00 m über NHN begrenzt. Für Nebenanlagen gem. des § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 3,50 m beschränkt.

2 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Reitbahn' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Reitplätze ohne Überdachung,
- Führanlagen,
- Pferdekoppeln und -weiden.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene bauliche Anlagen, nicht katasterlich erfasst
- vorhandene Abgrenzungen, Stellplätze und Wege
- Bezeichnung der Teilbereiche; hier : Teilbereich 1
- Höhenlinien (vorhandene Geländehöhen über NHN)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.06.2022 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden 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 geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
 - 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.
- Brodersby, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Brodersby, den (Unterschrift)

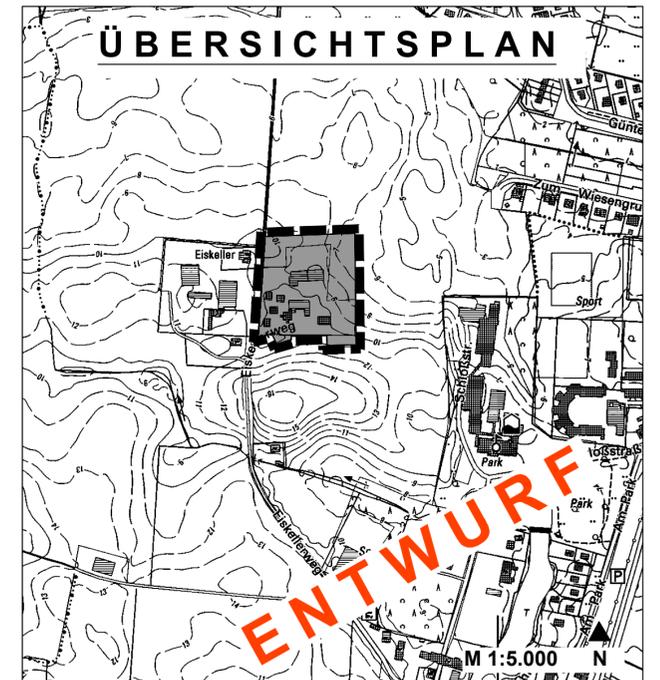
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Brodersby, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee 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.
- Brodersby, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft und Tourismus	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR 1.700 m²	Grundfläche, als Höchstmaß; z.B. 1.700 m²	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
Grünflächen		
	private Grünflächen:	§ 9 (1) 15 BauGB
	'Reitbahn'	
	'Schutzgrün'	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: künftiger Knick, Fußbreite 3 m	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Anzupflanzende Hecke	§ 9 (1) 25a BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE BRODEBSBY

"Ferienhof Schönhagen" für ein Gebiet nordöstlich des Eiskellerweges im Ortsteil Schönhagen



Stand : MÄRZ 2023

3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzte 'anzupflanzende Hecke' ist zweireihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein landschaftstypischer Knick herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen (3 Pflanzen je m, zweireihig, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze der Pflanzqualität leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm zu verwenden. Als künftige Überhälter sind drei Bäume I. Ordnung als Hochstamm 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- Stellplätze sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

4 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Dachform und Dachneigung
- Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln von mind. 25 Grad zulässig. Nebendachflächen bis zu 20 % der Dachflächen der jeweiligen Hauptanlagen sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig. Für die Überdachung des Reitplatzes in Teilbereich 3 sind nur flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 25 Grad zulässig.
- Die Dachflächen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierende Materialien herzustellen.
- Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet 'Schwansener Ostseeküste' § 15 LNatSchG