Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienhaussiedlung Kating" (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Stadt Tönning

für das Gebiet nördlich der Straße "Am Deich" bis auf Höhe Hausnummer 8 und östlich der Bebauung " Dorfstraße" Hausnummern 13 und 15

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Landesbauordnung SH (LBO) 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)

1.1 Das Sondergebiet (SO) "Ferienwohnen" dient der Erholung in Form von Beherbergung und damit verbundener touristischer Nutzung.

1.2 In den Teilgebieten 1a und b des SO "Ferienwohnen" sind Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienhäuser) zulässig.
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze, Freizeit- und Sportanlagen sowie Lagerflächen für den Gebietszweck sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils untergeordneten Charakter in Bezug auf die Gesamtgrundfläche der Ferienhäuser einschließlich Ferienhäusern zugeordneter Freiflächen haben.

1.3 Im Teilgebiet 2 des SO "Ferienwohnen" sind Lagerflächen und -gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze und Freizeit-, Sport- und Spielanlagen für den Gebietszweck sowie eine Betriebswohnung für das Gebiet zulässig.

1.4 Im SO "Ferienwohnen" sind auch Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, einschließlich Anlagen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser.

1.5 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Im Teilgebiet 1a ist je festgesetztem Baufenster eine Grundfläche von maximal 170 m² zulässig.

2.2 Im Teilgebiet 1b ist je festgesetztem Baufenster eine Grundfläche von maximal 140 m² zulässig.

2.3 In den Teilgebieten 1a und 1b darf die zulässige Grundfläche durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen insgesamt um 1.700 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn die Befestigung der entsprechenden Flächen nur unwesentliche Auswirkungen auf den natürlichen Boden und Wasserhaushalt hat.

2.4 Im Teilgebiet 2 ist eine Grundfläche von 750 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen um bis zu 750 m² überschritten werden.

2.5 Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Außenhaut des Daches.

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

Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen i.S.V. § 14 BauNVO sowie nach LBO SH in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Die Hauptgebäude in Teilgebiet 1a und 1b des SO "Ferienwohnen" sind mit begrünten Dächern auszuführen.

4.2 Zur Erhöhung der Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind Stellplätze, Fahrbahnen und Wege mit durchlässigem Material zu befestigen und Nebenanlagen mit Flachdächern auszuführen.

5. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1 sind je 100 m² Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 10 einheimische, standortgerechte Solitärträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Erhaltung bestehender Gehölze entspricht der Neuanpflanzung. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern sowie mindestens 30 einheimische, standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.4 Als Einzelbäume sind einheimische, standortgerechte Solitärbäume zu pflanzen und zu erhalten, wobei die Standorte bis 5 m von der Symboldarstellung abweichen können. Ausfälle sind zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO SH)

6.1 In den Teilgebieten TG 1a und 1b sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmen können für untergeordnete Nebengebäude zugelassen werden (z.B. Grillhütte).

6.2 In den Teilgebieten TG 1a und 1b sind nur Holzfassaden in natürlichen Farbtönen zulässig.

6.3 Von der festgesetzten Firstrichtung können Ausnahmen für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Eingangsgiebel) zugelassen werden.

6.4 Ordnungswidrig gemäß §§ 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den Ziffern 6.1 bis 6.3 aufgeführten Festsetzungen gemäß §§ 84 Abs. 3 LBO zu Dach- und Fassadengestaltung oder Firstrichtung verstößt. Verstöße können gemäß §§ 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 10 BAUNVO)

SO FeWo — Sondergebiet - Ferienwohnen

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

- II — maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- TH 5,50 — maximal zulässige Traufhöhe in Metern NHN
- FH 9,00 — maximal zulässige Firsthöhe in Metern NHN
- TG1 — Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

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

- Baugrenze

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

- Private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radverkehr
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16a BAUGB)

- Flächen für die Wasserwirtschaft - Entwässerungsgräben

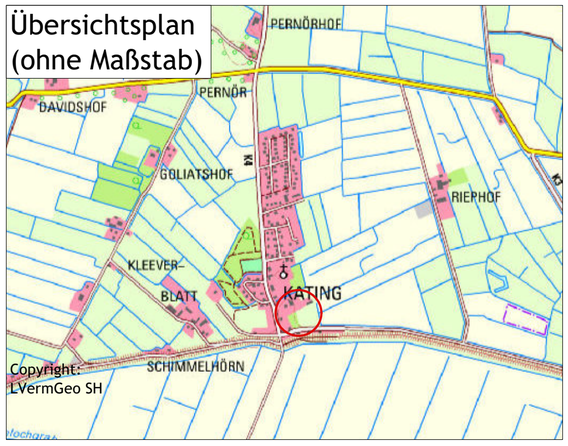
FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgabe der Firstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- Flurstücksgrenzen
- 358 — Flurstücksnummern
- D — Geschützte Kulturdenkmale (nachrichtliche Übernahme)

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. 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 Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. 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.

6. 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)

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

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasteramt (Unterschrift)

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

9. Die Stadtvertretung 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)

10. 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)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung 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.
3	Überarbeitung nach Beteiligung	29.07.22	Me
2	Eingrünung, Versiegelung	21.02.22	Me
1	Anpassung Vorhabenplanung	25.10.21	Me

Projekt
Ferienhaussiedlung Kating

Auftraggeber
Schauer-Warft GmbH, Dorfstraße 13, 25832 Kating

ENTWURF

Vorhabenträger

Projektnummer: 20-31
Plannummer: 2031BP-01-02

Plan: Bebauungsplan
Dateiname: 2031BP04.vwx

Planverfasser
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr.: 29.07.2022
Datum gez.: 15.04.2021
Gez.: Me
Maßstab: 1 : 1.000