

**Entwurf 20.09.2018**

**SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN WITTENSEE ÜBER  
DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

Ferienhausgebiet am Wittensee

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienhausgebiet am Wittensee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

**TEIL B TEXT**

## **FESTSETZUNGEN**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Sondergebiet - Ferienhäuser -

§ 10 Abs.4 BauNVO

Eine Nutzung der Gebäude als Wochenendhäuser bzw. als Dauer- oder Zweitwohnungen ist unzulässig.

In den Bereichen der mit „1 bis 9“ und „11 bis 12“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Im Bereich der mit „10“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Ferienhaus, das auf Dauer dem vorgenannten Nutzungszweck dient, ein Café und / oder ein Kiosk mit zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

#### 1.2. Grundflächen

Je überbaubarer Grundstücksfläche darf die bauliche Anlage eine Grundfläche von 85 qm zuzüglich einer überdachten Terrasse bzw. Veranda mit einer Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten. Eine Unterbauung der Geländeoberfläche ist unzulässig.

### **2. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen**

§ 22 Abs.1 BauGB

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte sowie die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches unterliegen der Genehmigung.

### **3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die im Sondergebiet - Ferienhäuser - insgesamt zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von privaten Verkehrsflächen bzw. Zuwegungen zu den Gebäuden, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (siehe Text, Abschnitt „5.“) um bis zu 1 500 qm überschritten werden.

### **4. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr**

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich als Stellplätze für Pkw innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig; die Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig.

Die Oberflächen der Standplätze sowie der Zufahrt sind wassergebunden auszuführen.

### **5. Nebenanlagen**

§ 14 Abs.1 BauNVO

Neben der in der Planzeichnung festgesetzten sanitären Anlagen für die Badestelle sind als weitere gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur Zuwegungen zu den Gebäuden und je Ferienhaus ein nicht überdachter Freisitz in einer Größe bis zu 15 qm zulässig.

### **6. Private Verkehrsfläche**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die private Verkehrsfläche darf nur anlässlich der An- und Abreise von Gästen durch Pkw befahren werden. Die Fläche ist mit Schotterrassen zu befestigen; es dürfen nur Naturmaterialien oder Recyclingmaterialien mit Prüfzeugnis (Gebietszulassung) verwendet werden. Der Unterbau muss so ausgebildet sein, dass ein Befahren durch Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes möglich ist.

Die im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Am See“ festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter sind dem Eigentümer bzw. den Nutzern der Ferienhäuser und dem Eigentümer des Grund-

stücks Am See 15 im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes nutzungsrechtlich zugeordnet.

## 7. Mit Rechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Klein Wittensee zu belasten.

## 8. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

## 9. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

Die Hauptgebäude dürfen die nachfolgend aufgeführten Höhen, bezogen auf die jeweils mit Höhen über NHN angegebenen Höhenbezugspunkte (Schachtdeckel der Schmutzwasserleitung im Bereich der privaten Verkehrsfläche), nicht überschreiten:

Überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung:	Höhenlage der erschließenden privaten Verkehrsfläche:	Max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Max. Gesamthöhe:
„1“	am HBP1 = 9,28 m ü. NHN,	4,15 m,	5,15 m;
„2“	am HBP2 = 9,38 m ü. NHN,	4,05 m,	5,05 m;
„3“	am HBP2 = 9,38 m ü. NHN,	4,35 m,	5,35 m;
„4“	am HBP1 = 9,28 m ü. NHN,	3,55 m,	4,55 m;
„5“	am HBP2 = 9,38 m ü. NHN,	3,45 m,	4,45 m;
„6“	am HBP2 = 9,38 m ü. NHN,	3,10 m,	4,10 m;
„7“	am HBP4 = 7,19 m ü. NHN,	4,45 m,	5,45 m;
„8“	am HBP3 = 7,98 m ü. NHN,	3,70 m,	4,70 m;
„9“	am HBP3 = 7,98 m ü. NHN,	3,70 m,	4,70 m;
„10“	am HBP4 = 7,19 m ü. NHN,	3,25 m,	4,25 m;
„11“	am HBP3 = 7,98 m ü. NHN,	2,70 m,	3,70 m;
„12“	am HBP3 = 7,98 m ü. NHN,	2,90 m,	3,90 m.

## 10. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

10.1. Außenwände der Ferienhäuser:  
lasierendes bzw. angestrichenes Holz.

10.2. Dächer der Ferienhäuser:

Dachform -  
Satteldach.

Dachneigung -  
10° bis 15°.

Dacheindeckung -  
Zulässig in den Farben dunkelgrau oder schwarz.

## 11. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume an den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „1 bis 6“ angeordneten Ferienhäuser sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 auszubilden

Außenwände und Dächer aller Ferienhäuser sind mit einem Schalldämm-Maß (Rw) von mind. 30 dB auszubilden.

## **12. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### 12.1. angrenzend an die festgesetzte Fläche für den privaten ruhenden Verkehr

Die Anpflanzungen sind als Gras oder Magerrasen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

### 12.2. anzupflanzende Hecken

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Pflanzqualität Heckenpflanzen 100 - 125 cm anzulegen, als geschnittene Hecken auszubilden und - nach Erreichen der Wuchshöhe - in einer Höhe von mind. 1,25 m, bezogen auf die Oberflächen des hergestellten Geländes, zu unterhalten. Innerhalb oder angrenzend an die Hecken ist die Ausbildung von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart und die Pflege durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **13. Erhaltung von Bepflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Der vorhandene Böschungsbewuchs aus Weiden und Brombeeren ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze, überwiegend Ohrweide (*Salix aurita*) in der Pflanzqualität Sträucher 60 - 100 cm zu ersetzen.

Die Erhaltungspflicht umfasst auch die Unterhaltung und die Pflege durch den Grundstückseigentümer.

## **14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen:  
für Flächenversiegelungen - 1 144 qm als Ausgleich für Mähwiese, ersatzweise entsprechende Ökopunkte;  
für ein geschütztes Biotop - 300 qm Ausgleich für eine seggenreiche Nasswiese, ersatzweise entsprechende Ökopunkte oder eine Ausgleichszahlung in Höhe von 1 050 €.

## **HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten (1. März - 30. September) zulässig.

Die Beleuchtung der privaten Verkehrsflächen ist mit einer Halbnachtregelung oder mit Bewegungsmeldern zu versehen.

Die Außenbeleuchtung der Ferienhäuser ist über Bewegungsmelder bedarfsgerecht zu regeln.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Klein Wittensee, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Klein Wittensee  
- Der Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ diese Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit Hinweisen - genehmigt.

Klein Wittensee, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Klein Wittensee  
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Klein Wittensee, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Klein Wittensee  
- Der Bürgermeister -

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 auf 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.

Klein Wittensee, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Klein Wittensee  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin Eckernförde