

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE WENDTORF FÜR DAS GEBIET MARINA WENDTORF - 6. ÄNDERUNG

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 92 Abs. 4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. Schl.-H. S. 254) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21. Januar 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt in der Flur 2, Gemarkung Wendtorf der Gemeinde Wendtorf. Es wird im Westen von der Ostsee und der Hafeneinfahrt, im Osten von der Kreisstrasse K44, im Norden vom Naturschutzgebiet "Bottsand" und im Süden vom ehemaligen Landesschutzdeich begrenzt. Im Einzelnen handelt es sich um die Parzellen:

477, 64/10, 64/12, 64/13, 64/14, 64/16, 64/17, 64/21, 64/22, 64/24, 64/26, 64/30, 64/32, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/45, 64/46, 64/47, 64/50, 64/51, 64/53, 64/54, 64/56, 64/57, 64/59, 64/60, 64/62, 64/63, 64/64, 64/67, 64/71, 64/72, 64/76, 64/77, 64/83, 64/85, 64/90, 64/91, 64/93, 64/95, 64/96, 64/97, 64/102, 64/103, 64/106, 64/107, 64/109, 64/112, 64/114, 64/118, 64/122, 64/123, 64/125, 64/126, 64/128, 64/129, 64/131, 64/132, 64/135, 64/136, 64/141, 64/143, 64/144, 64/145, 64/147, 64/148, 64/146, 64/150, 64/153, 64/154, 69/32 sowie um Teile der Parzellen: 52/7, 52/8, 64/152, 64/142, 64/149 und 64/151.

Der Plan wurde nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 erstellt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 22.12.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.8.2003 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 12.11.2003 für die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten im Amt Probsteier öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.11.2003 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht.

Wendtorf, den 18.10.04
Gemeinde Wendtorf
O. Steffen, Bürgermeister

6. Der katastralmäßige Bestand am 13.08.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 5. Okt. 2004
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbV)

7. Die Gemeinde hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.01.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wendtorf, den 18.10.04
Gemeinde Wendtorf
O. Steffen, Bürgermeister

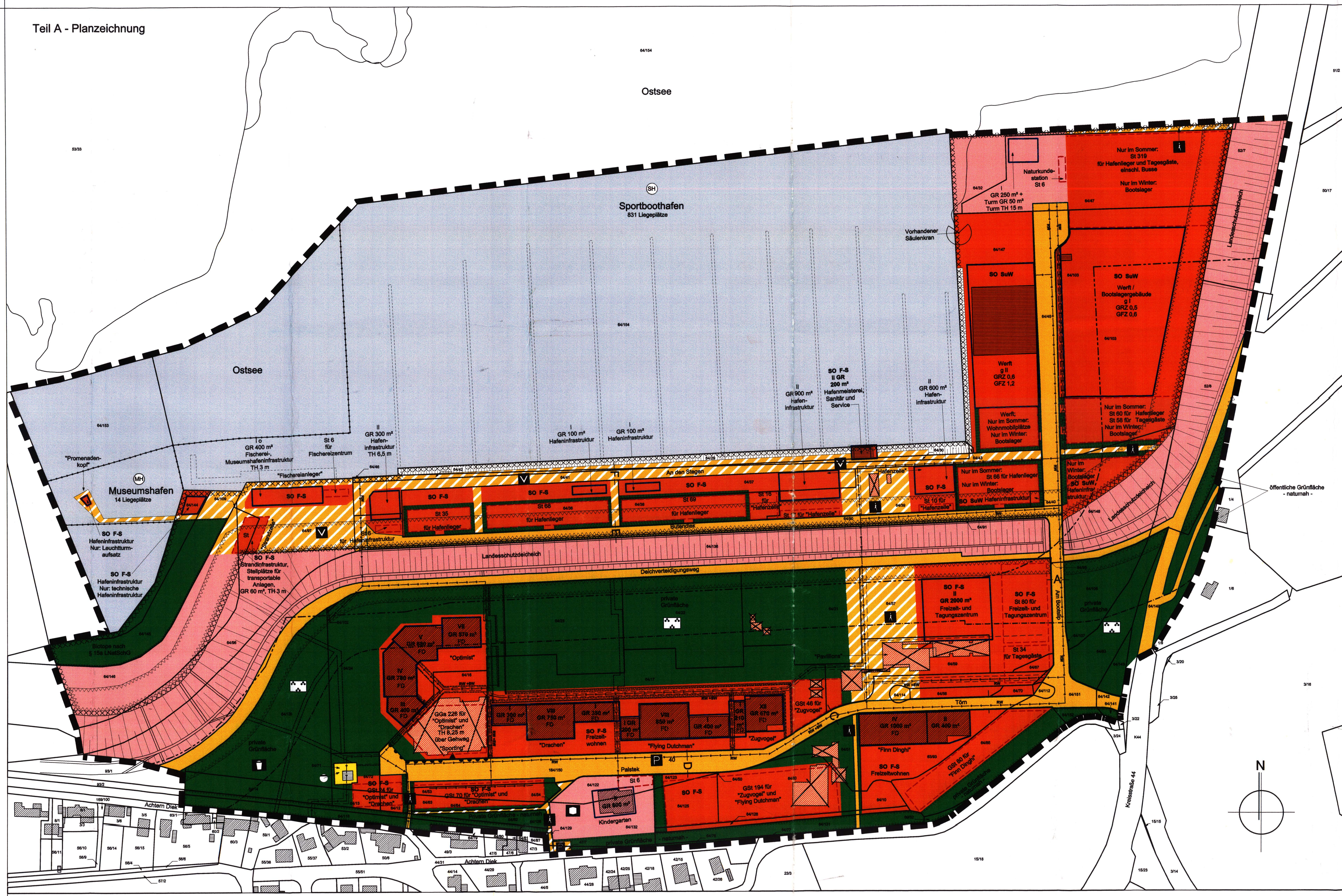
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wendtorf, den 18.10.04
Gemeinde Wendtorf
O. Steffen, Bürgermeister

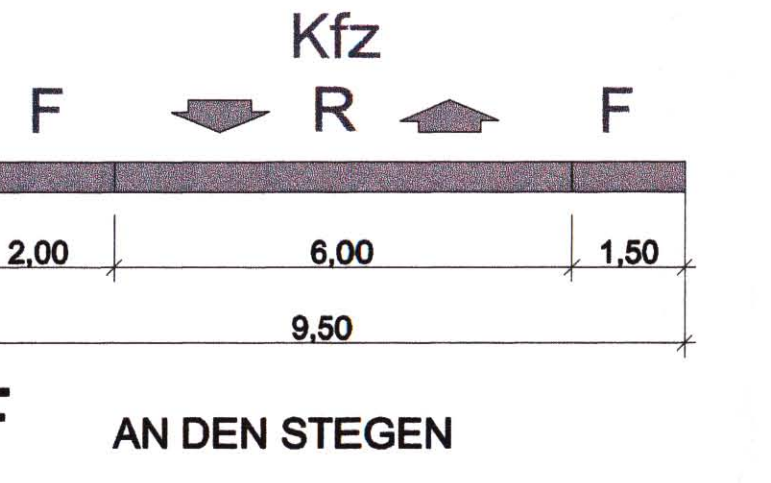
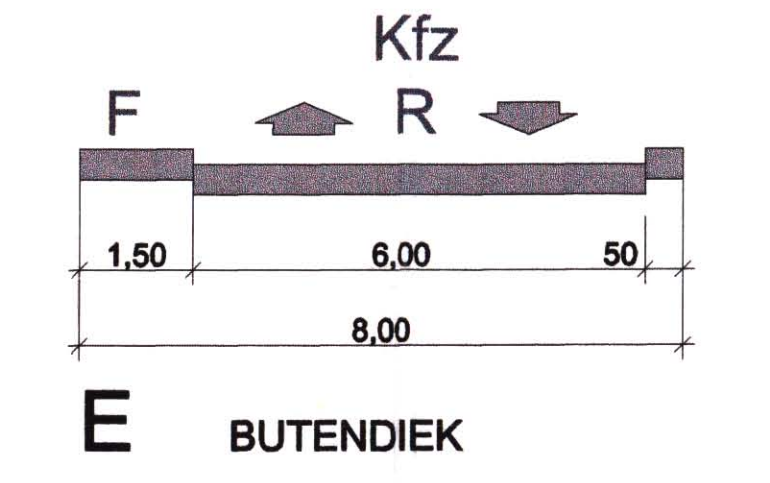
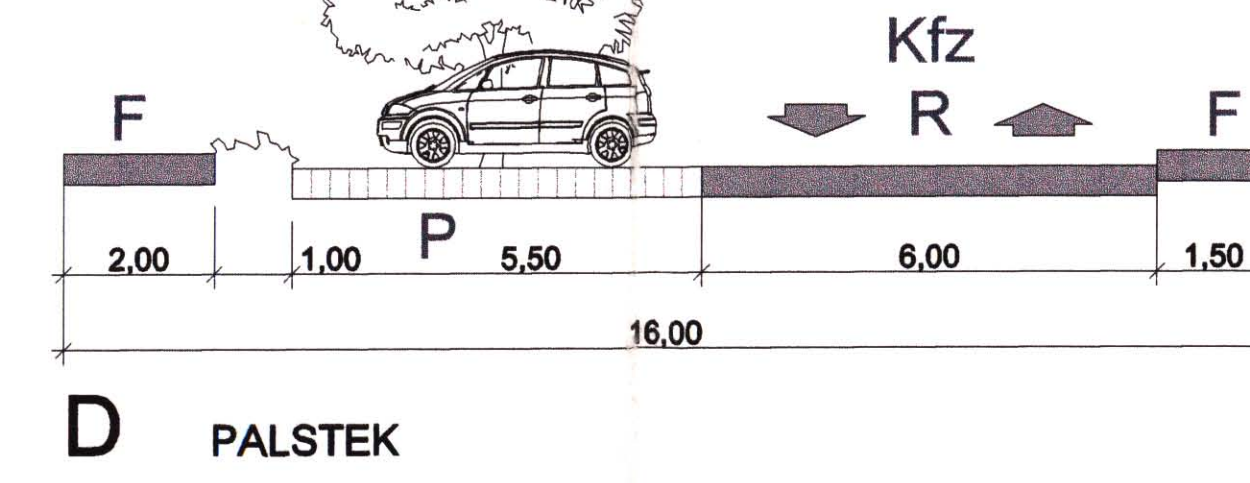
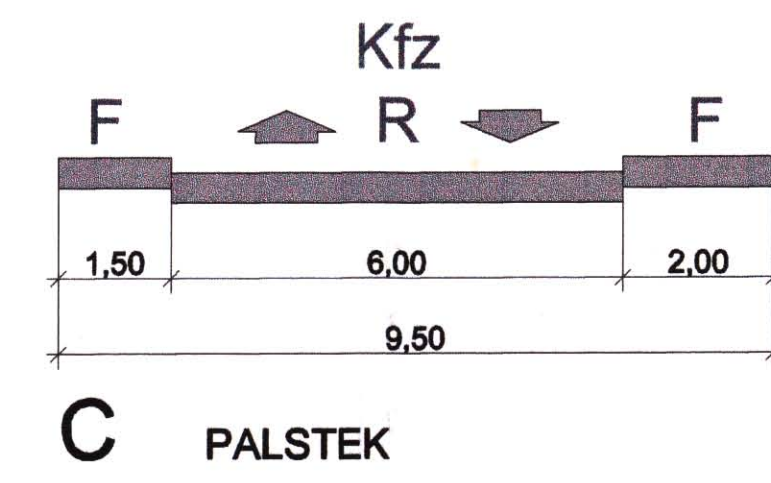
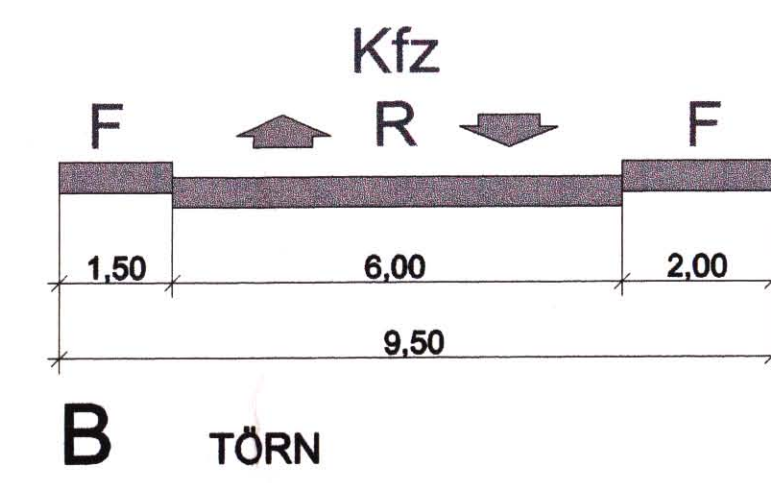
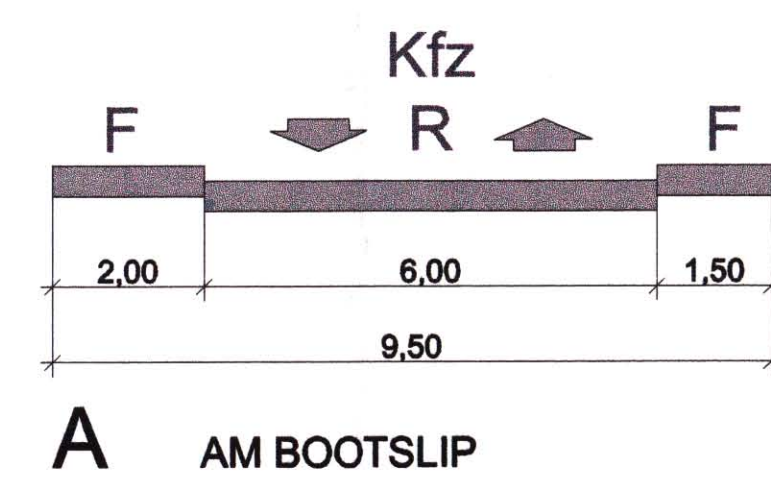
10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.10.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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, Entscheidungen anfechten 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 mit dem 18.10.04 in Kraft getreten.

Wendtorf, den 21.10.04
Gemeinde Wendtorf
O. Steffen, Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung



STRASSENPROFILE M 1:100



F = Fußgänger Kfz = Kraftfahrzeuge R = Radfahrer

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Der Plan wurde nach der Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZ 90) erstellt.

1. Festsetzungen

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

SO F-S Sondergebiet Freizeitwohnen und Segelsport (§ 10 BauGB)

SO SuW Sondergebiet Segelsport und Werrt (§ 11 BauGB)

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

GR Grundfläche als Höchstmaß | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß | TH Traufhöhe baulicher Anlagen in m über Gehweg als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGB)

Baugrenze

o offene Bauweise | FD Flachdach

g geschlossene Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberechtigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwasseranlage

Schmutzwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

unterirdisch | SW Regenwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Spielanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Wasserflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Sportboothafen

Wasserflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Museumshafen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, § 11 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Sonstige Planzeichen

GSt Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Dachschuttbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

HINWEIS: Genehmigungspflicht nach § 70 LWG

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier zu Gunsten des Abwasserzweckes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier zu Gunsten der Gemeinde Wendtorf für LKW- und Rettungsfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier zu Gunsten der Gemeinde Wendtorf für LKW- und Rettungsfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (§ 2 § 1 Abs. 2, § 10 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrünung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. HINWEIS: Genehmigungspflicht nach den kriterienrechtlichen Bestimmungen des LWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts | Hier: Biotop nach § 15 LNatSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung des 50 m breiten Bauverbotsstreifens als Deichlinie des bestehenden Landesschutzdeiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung des 100 m breiten Bauverbotsstreifens als Küstenlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen | Flurstücksbezeichnungen

Gebäudebestand gewerbliche Bauten und Nebenanlagen

Gebäudebestand Freizeitwohnen, Wohnen, öffentliche Einrichtungen

Abgänge des Gebäudebestands

Böschungen | Stiege

Bezeichnung bestehender, geplanter und abgängiger Gebäude

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Wendtorf für das Gebiet "Marina Wendtorf"

1. ZWECKBESTIMMUNG DER SONDERGEBIETE GEM. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 FREIZEITWOHNIEN UND SEGELSPORT (§ 10 Abs. 1 u. 2 BauGB)

1.2 SEGELSPORT UND WERT (§ 11 Abs. 1 u. 2 BauGB)

2. ARTEN DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 u. 2, § 11 Abs. 2 BauGB)

2.1 ALLGEMEIN ZULÄSSIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN

2.1.1 Im Bereich Freizeitwohnen

Variablen Apartments, privat genutzte Freizeitwohnen; Im Gebäude "Finn Dingli" im Erdgeschoss Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Betriebsräume, Räume für freie Berufe, Büro- und Verwaltungsräume sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Vermietung der Apartments, der Verwaltung des Wohnungseigentums, der Freizeitaktivitäten und des Hafens stehen. Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gemeinschaftsgarage ist im Osten, Nordwesten und Südwesten geschlossen auszuführen.

2.1.2 Im Bereich Freizeit- und Tagungszentrum

Dienstleistungen im Bereich Wellness und Gesundheit und deren Nebeneinrichtungen, Gymnastik- und Sportangebote und ihre Nebeneinrichtungen, nicht jedoch Sportstätten über 410 m² Hallengröße.

Tagungs- und Veranstaltungsräume, BIK- und Vorführräume und ihre Nebeneinrichtungen.

Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung der Anlage dienen, max. 400 m² Einzelverkaufsfläche und 700 m² Gesamtverkaufsfläche. Schank- und Speisegeräte, Konditoreien, Eisdielen und Trödelhöfe.

Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Wohnnutzungen sind unzulässig.

2.1.3 Im Bereich Hafeneinrichtungen, Sanitär- und Service

Hafeneinrichtungen, Lager- und Hafeneinrichtungen

2.1.4 Im Bereich Hafeneinfahrt

Haus des Capiteo, Hafeneinrichtungen, sanitäre Anlagen, nicht abtrennendes Gewerbe, Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisegeräte, einschließlich, Konditoreien, Eisdielen, Verkauf- und Imbisswagen bis max. 20 m² Gesamtfläche.

Außenanlagen eines historischen Lichterstrahlensystems.

Freizeitanlagen wie Grillplätze, Schutzdeich, Pavillons als Nebenanlagen, Technische Hafeneinrichtungen wie Krane und Absauganlagen.

Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Lagerung von Booten mit gezieltem Mast im Winter (01.09. - 15.05.) auf den dafür ausgewiesenen Flächen, Einfriedungen für Bootslager.

2.1.5 Im Bereich Fischer-, Museumshafeninfrastruktur

Geräteablage- und -flächen; Räume für Vereine, Information, Schulung und Eigenvermarktung der Fischer- bzw. des Museumshafens, Krananlagen.

Garagen sind unzulässig.

2.1.6 Im Bereich Strandinfrastruktur

Transportable Anlagen für Imbiss, Sportvereine und Sportdienstleistungen.

Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

2.1.7 Im Bereich Werrt

Wartung, Reparatur, Neubau und Lagerung von Sportbooten; Verkaufs-, Ausstellungs- und Bootlagerung sowie die Zusammenbauung mit dem Betrieb der Werrt bzw. der Bootlagerung stehen; nur im Sommer Stellplätze für PKW und Busse; nur im Winter (01.09. - 15.05.) Freilager für Sportboote, Einfriedungen.

Garage sind unzulässig.

2.1.8 Im Bereich Werrt / Bootlagerhallen

Lagerung, Wartung, Reparatur und Neubau von Sportbooten; Verkaufs-, Ausstellungs- und Bootlagerung sowie die Zusammenbauung mit dem Betrieb der Werrt bzw. der Bootlagerung stehen; nur im Sommer Stellplätze für PKW und Busse; nur im Winter (01.09. - 15.05.) Freilager für Sportboote, Einfriedungen.

Garage sind unzulässig.

2.1.9 Im Bereich Naturkundestation

Beobachtungsraum, Ausstellungs- und Seminarräume sowie Büro- und Werkräume sowie ein naturkundliches, pädagogisches oder wissenschaftliches Aufgaben dienen.

Wohnnutzungen sind unzulässig.

2.1.10 Sportboothafen

825 Wasserliegeplätze für Sportboote und maximal 6 gewerbliche Boote.

2.1.11 Museumshafen

14 Wasserliegeplätze für historische Boote.

2.2 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN UND ANLAGEN

2.2.1 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Bereich Freizeitwohnen sind Einfriedungen unzulässig.

2.2.2 Gewerbe, Gastronomie (§ 11 Abs. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig: Nachtlokale, Diskotheken, Nachbars, Spielhallen sowie Verkauf-, Vorführr- und Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegend geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

3 FESTSETZUNGEN ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, § 11 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch mit standortgerechten und standorttypischen Pflanzen anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 100 m² Bodenfläche mindestens 1 Baum (Stammumfang 15 cm in 1 m Höhe über dem Gelände) oder 20 Sträucher sowie noch nicht voranreifen anzupflanzen und zu unterhalten.

4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 LBO)

Dächer

Auf den Gebäuden "Optimist", "Drach", "Flying Dutchman", "Zugvogel" und "Finn Dingli" sind nur Flachdächer zulässig.

Werrt- und Bootlagerhallen sind mit fachgerechten Dächern von 5-10° Neigung auszuführen. Die übrigen Gebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern mit 25-35° Neigung auszuführen. Bauten mit quadratischer Grundfläche dürfen nicht als pyramidenförmigen Dächern mit den selben Dachneigungen ausgeführt werden.

Die Dächer sind mit Materialien mit grauer, schwarzer oder dunkelroter Farbe auszuführen. Das Freizeit- und Tagungszentrum kann auch ein begrüntes Flachdach ausführen.

Fassaden

Die Fassaden der Gebäude nördlich der Straße Butendiek sowie der Bauten für Fischer- und Museumshafen, die Strandzelle und die Naturkundestation sind mit Holzverkleidungen zu versehen und farbig zu behandeln.

Die Fassaden der Boots- und Werrthallen östlich des Hafens sind in gleichen Farben zu gestalten, die Wahl des Fassadenmaterials steht frei.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,60 m hoch bzw. 3,00 m breit sein. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern.

Einfriedungen

Einfriedigungen von Grundstücken sind unzulässig, sofern die Eigenart der Nutzung einer Fläche dies nicht erfordert.

Einfriedigungen sind in mindestens 1 m Abstand zu Verkehrsflächen zu errichten und dürfen maximal 2 m Höhe besitzen.

5 AUFBHEBUNGEN VON FESTSETZUNGEN (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Alle ortsüblichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 verlieren im Geltungsbereich der 6. Änderung ihre Gültigkeit.

B-Plan Nr. 2 Marina Wendtorf 6. Änderung Gemeinde Wendtorf

21.01.2004 M 1:1000

Planerfertigung: Projekt Zentrum 99 GmbH, Eckernförde