

# Text (Teil B)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet 'Ferienhäuser' dient dem Zweck der Erholung und der Errichtung von Ferienhäusern.
- 1.1.2 Zulässig sind insgesamt maximal 7 Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und Lagerräume.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen in dem SO-Ferienhäuser beträgt 4,50 m ab Oberkante Fertigfußboden.
- 2.2 Die Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Die Grundfläche der Terrassen wird auf zusätzlich max. 25 m<sup>2</sup> je Ferienhaus begrenzt.
- 2.3 Aufgeständerte Holzstege als Zuwegungen zu den Ferienhäusern bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

### 3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens bei 18,0 m über NHN und darf nicht mehr als 19,0 m über NHN liegen.
- 3.2 Die Erschließungswege zu den Gebäuden sind mit Höhen zwischen 18,0 und 19,0 m über NHN anzulegen.

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- 4.1 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 5 Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material wie Schotterrasen, Betongrassteine oder Pflaster in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 5.3 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 5.4 Unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen sind sanfte Geländemodellierungen durchzuführen, sodass das Niederschlagswasser auf der Fläche im Mittel tiefer einstauen kann, ohne dass große Gräben entstehen. Es muss gewährleistet sein, dass Überflutungstiefen von bis 1,30 m über dem tiefsten Punkt des bestehenden Geländes abgepuffert und zukünftig auf der Fläche eingestaut werden können.
- 5.5 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Grundstück vom bestehenden Knick des Flurstückes 14/6 bis zur Grundstücksgrenze im Norden hin eine Aufschüttung in Form eines Walles mit bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen.

### 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht LR1 erfolgt zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen und der Gemeinde Brodersby-Goltoft.  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR2 erfolgen zugunsten der Gemeinde Brodersby-Goltoft und der Versorgungsträger.

### 7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- 7.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## B Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

### 1 Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind nur Dächer mit max. 45 Grad Neigung zulässig.

### 2 Dacheindeckung

- 2.1 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Überkragende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1 Die Errichtung von Gründächern ist zulässig.

### 3 Außenwandgestaltung

- 3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Holz und Glas zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

## C Sonstige Hinweise

### 1 Artenschutz

Die Beseitigung von Gebäuden ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bezüglich heimischer Brutvögel und Fledermäuse in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.

### 2 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.