

Satzung der Gemeinde Damp, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 - Wirtschaftshof Gut Damp

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 - für das Gebiet 'Wirtschaftshof Gut Damp', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die BauNVO 2017



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 17.05.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.06.2019 durchgeführt.

im Baufeld 4: Eventhalle, Konferenzräume, Ausstellungsräume, Wellnessräume
 im Baufeld 5: Ferienwohnungen
 im Baufeld 6: Ferienwohnungen, Gästezimmer
 Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen

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

2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).

2.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 'Tourismus' darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.700 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Die Außensitzbereiche des Restaurants im Baufeld 3 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 In den Baufeldern 2 und 3 dürfen die Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.

4 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)

4.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Die private Zufahrtsstraße darf nur in wassergebundener Form (Schotterweg) befestigt werden.

4.3 Die Stellplatzflächen und die Zufahrten innerhalb des Sondergebietes dürfen nur in wasserdurchlässiger Form befestigt werden.

4.4 Innerhalb der privaten Grünflächen 'Parkanlage' ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen unzulässig.

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

5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude im Sondergebiet 'Tourismus' darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.

6 Baugestalterische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 6.1 In den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 ist eine Dacheindeckung der zum Wirtschaftshof ausgerichteten Dachflächen nur mit Reet zulässig.
- 6.2 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind
 - im Baufeld 1 nur als Satteldächer,
 - in den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 nur als Krüppelwalmdächer und
 - im Baufeld 5 nur als Walmdach
 zulässig.
- 6.3 Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

7 Denkmalschutzrechtlicher Hinweise

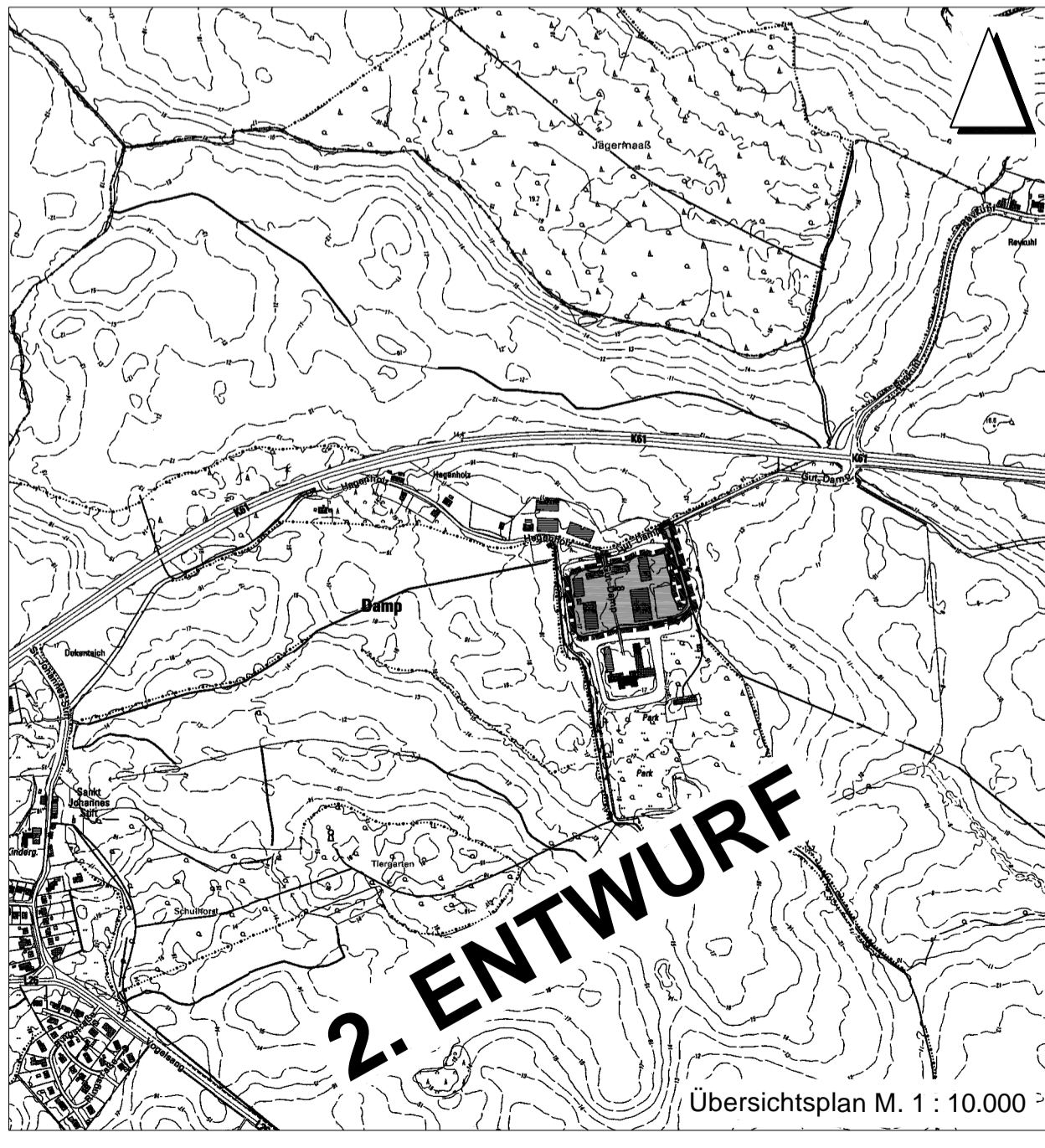
Sämtliche Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Gerade im Hinblick auf die touristische Nutzung als Ferienapartments muss mit einer durch den Denkmalschutz begründeten Einschränkung im Umfang der baulichen Möglichkeiten gerechnet werden.

- 8 Artenschutzrechtliche Hinweise**
- 8.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Anbringen von 2 x 8 Fledermausquartieren an Gebäuden und 4 Cluster à 3 Fledermausquartieren an Bäumen festgesetzt. Die Quartiere sind innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Nahbereich herzustellen. Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen.
- 8.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für die Randbereiche des Plangebietes ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.
- 8.3 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen (Gruppe Gebäudefledermäuse) darf der Beginn der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden nur im Zeitraum vom 15.03. - 30.04. oder vom 15.08. - 10.10. eines Jahres liegen. Für die Arbeiten ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.
- 8.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gebäudebrüter) darf der Beginn der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden nur im Zeitraum vom 15.09. - 28./29.02. eines Jahres liegen.
- 8.5 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen Sträucher und Aufwuchs bis 10 cm Brusthöhendurchmesser nur außerhalb der Brutzeit bzw. im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden. Für Bäume ab 10 cm Brusthöhendurchmesser ist zuvor eine fledermauskundliche Baumkontrolle durchzuführen. Bei Bäumen ohne Fledermaus-Quartiereignung ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen nur mit sommerlicher Quartiereignung ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Winterquartiereignung ist eine biologische Fällbegleitung erforderlich.
- 8.6 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Amphibien sind Arbeiten im Wassergraben nur im Zeitraum vom 16.08. - 31.10. eines Jahres zulässig.

- 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 mit am 15.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 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, am 03.07.2020 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schlei-ostsee.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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.
 Damp, den
 (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -zeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
 Tarp, den
 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schlei-ostsee.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Damp, den
 (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Damp, den
 (Unterschrift)
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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.
 Damp, den
 (Unterschrift)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE DAMP

WIRTSCHAFTSHOF GUT DAMP



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet - Tourismus	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR 4.500 m ²	Grundfläche maximal	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 18 BauNVO
FH 30,50	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN	§ 16, 18 BauNVO
TH 18,50	Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenze		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächenflächen		
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Zufahrtsstraße	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächenflächen		
—	Private Grünflächen - Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
—	Einzelbäume mit Erhaltungsgebot	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (1) 25a BauGB

TEXT (TEIL B)

- Die gegenüber dem Entwurf geänderten oder ergänzten Textpassagen sind durch einen schwarzen Balken am Rand kenntlich gemacht.
- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet - Tourismus**
 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet 'Tourismus' dient zu dem Zweck des Tourismus wie z.B. Ferienwohnungen, Veranstaltungs- und Konferenzräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- (2) Zulässig sind:
 im Baufeld 1: nicht störende Gewerbebetriebe, Ausstellungsräume, Verwaltungsräume für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Jägerei
 im Baufeld 2: Ferienwohnungen
 im Baufeld 3: Restaurant einschließlich Außensitzbereich, Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume, Lagerräume

Sonstige Planzeichen

- ST Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- 14/2 Flurstücksnummer
- ② Bezeichnung der Baufelder
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- 21,86 vorhandene Geländehöhe in m über NHN

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 8 DSchG)

STAND: AUGUST 2020