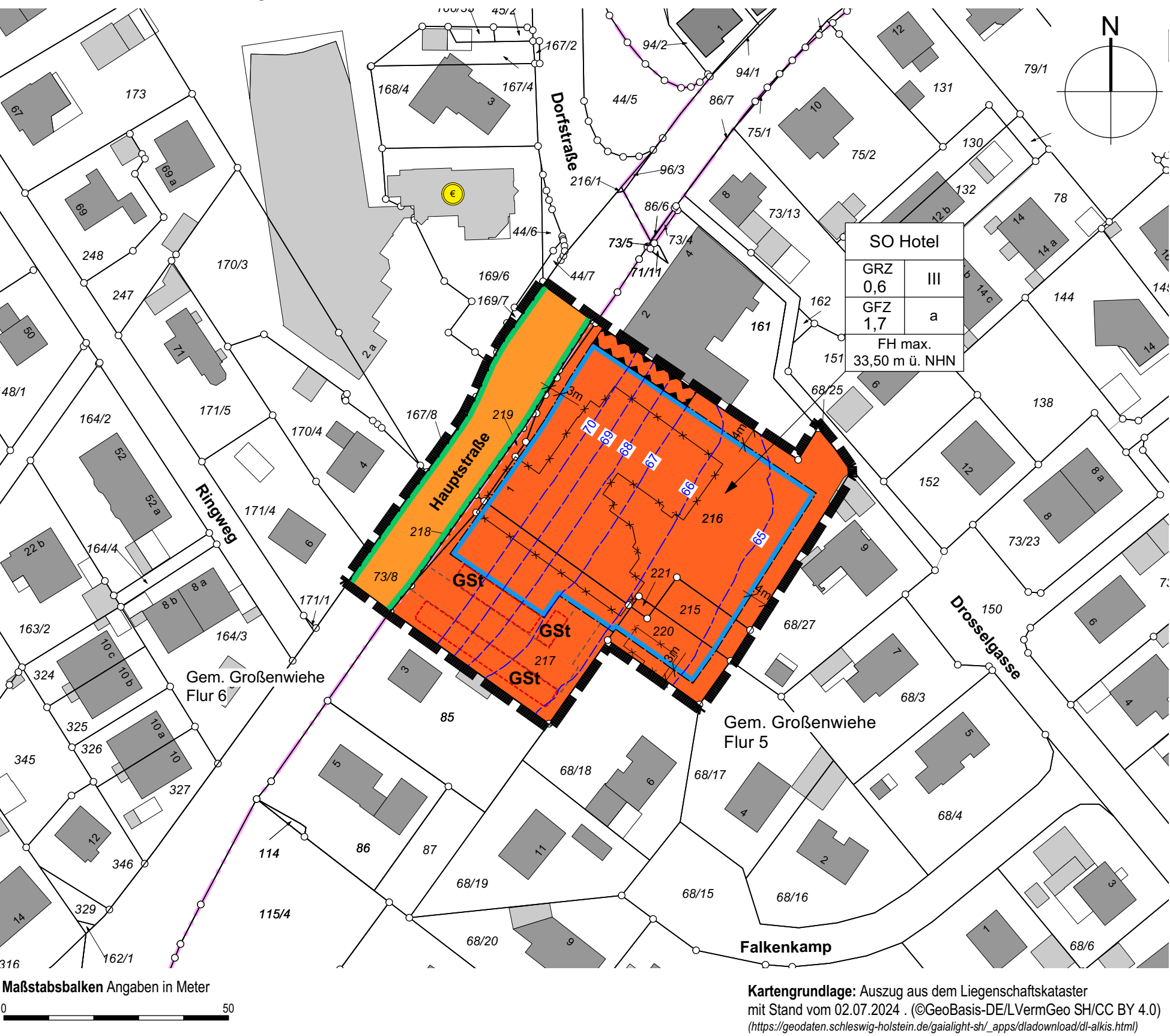


Satzung der Gemeinde Großenwiehe über den Bebauungsplan Nr. 23 "Ortskern Wiehekrug"

Präambel: Aufgrund des § 10 i. V. m. dem § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 01. September 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.09.2024 folgende Satzung der Gemeinde Großenwiehe über den Bebauungsplan Nr. 23 "Ortskern Wiehekrug" für das Gebiet westlich und östlich der Hauptstraße, zwischen Ringweg und Dorfstraße, umfassend die Flurstücke 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221 der Flur 5 in der Gemarkung Großenwiehe sowie Teile des Flurstücks 73/8 der Flur 6 in der Gemarkung Großenwiehe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

GFZ 1,7

Geschossflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max.

Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull

Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baugrenze

a

Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

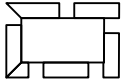
Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans



Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



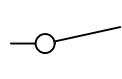
II. Darstellungen ohne Normcharakter



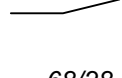
Vorhandene Gebäude



Künftig entfallende Gebäude und bauliche Anlagen



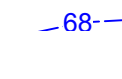
Flurstücksgrenzen, vermarkt



Flurstücksgrenzen, unvermarkt



Flurstücksnummer



Flurgrenze



maßgebliche Außenlärmpegel L_a

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

(1) Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **Hotel** festgesetzt, welches der Unterbringung eines Hotelbetriebes dient. Im Sonstigen Sondergebiet **Hotel** sind zulässig:

- ein Hotelbetrieb mit maximal 60 Zimmern,
- ein Gastronomiebetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft,
- Sport- und Wellnesbereiche,
- Veranstaltungs- und Versammlungsräume,
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Wirtschafts- und Personalräume,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Räume und Nebenanlagen
- sowie die für den Betrieb des Hotels erforderlichen Außenanlagen, Stellplätze und Anlieferbereiche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Stell- und Rangierflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

(1) In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Werden im Plangeltungsbereich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt.

(2) Für die dem Schlaf dienende Räume im Plangeltungsbereich sind zum Schutz der Nachtruhe der notwendige hygienische Mindestluftwechsel bei geschlossenen Fenstern über schalldämmte Lüfter oder auf eine andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

(3) Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

(4) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Einhausung mit einer Höhe von 4,50 m zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO S-H)

(1) Zulässige Dachformen sind: Satteldach und Flachdach.

(2) Als Dacheindeckung sind Dachpfannen, Schiefer, Materialien in ziegelähnlichen Formaten und Dachdichtungsbahnen in den Farben Schwarz, Anthrazit, Grau sowie in dunklen Rottönen (vergleichbar mit den RAL-Farben: 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3032, 7005, 7006, 7010, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 9004, 9011 oder 9017) zulässig.

(3) Hochglänzende, stark reflektierende oder spiegelnde Materialien, von denen Reflexionen mit Blendwirkungen ausgehen, sind mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Anlagen zur Energiegewinnung als Dacheindeckung unzulässig. Reine Glasdächer sind unzulässig. Gründächer sind zulässig.

(4) Für Fassaden sind Verblendmauerwerk in roten, rot-braunen und gelben Farbtönen (vergleichbar mit den RAL-Farben: 1001, 1002, 1004, 1005, 1006, 1011, 1024, 1034, 2001, 2012, 2013, 3012, 3014, 3022, 3016, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8024 oder 8025) zulässig. Bis zu einem Flächenanteil von weniger als 30 % der Fassadenfläche sind außerdem Holzverkleidungen und Verkleidungen aus nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen zulässig.

(5) Nebenanlagen und Garagen sowie die unter Punkt 4 (4) genannte Einhausung sind von den Festsetzungen nach Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 ausgenommen.

(6) Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr.1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 1 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2024 den Entwurf des B-Plans Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

2. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.amt-schafflund.de veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.05.2024 im Amtsblatt des Amtes Schafflund ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefördert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Amt/Gemeinde

Großenwiehe, den 21.11.2024

gez. Keno Jaspers

4. Der Entwurf des B-Plans wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 2) geändert. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 08.07.2024 bis 22.07.2024 erneut und verkürzt im Internet unter www.amt-schafflund.de veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.06.2024 im Amtsblatt des Amtes Schafflund ortsüblich bekannt gemacht. .

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

Husum, 21.10.2024

gez. Helge Jürs

6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.09.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Bürgermeister/in

Großenwiehe, den 21.11.2024

gez. Keno Jaspers

8. 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/in

Großenwiehe, den 21.11.2024

gez. Keno Jaspers

9. Der Beschluss des B-Plans Nr. 23 durch die Gemeindevertretung sowie 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 06.12.2024 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.12.2024 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Bürgermeister/in

Großenwiehe, den 09.12.2024

gez. Keno Jaspers

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ortskern Wiehekrug“ der Gemeinde Großenwiehe übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Schafflund, Bau- und Serviceabteilung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Übersichtsplan M 1:20.000

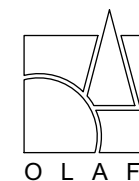
Gemeinde Großenwiehe

Kreis Schleswig-Flensburg

Bebauungsplan Nr. 23 "Ortskern Wiehekrug"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzungsfassung



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrestdt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

