

# Gemeinde Nieby:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 (VB 1) für das Gebiet "Sandkoppel" (Reetdorf Geltinger Birk)

Inhalt: - Planzeichnung / Text  
- Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nieby:

**PLANUNGSGRUPPE PLEWA** 

STUHSALLEE 31    FON 0461 / 2 54 81    FAX 0461 / 2 63 48  
24937 FLENSBURG    INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

**ENTWURF**

(Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung)  
November 2015

# y: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB



ringsum angrenzend  
LSG "Flensburger Förde"

# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZVO 90)

## I. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiete, die der Erholung dienen  
- Ferienhausgebiet - (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 10 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse, zwingend

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenze



Baugrenze (vgl. Text Ziff. 3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung



Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



- Trafostation -



- Kläranlage -

### 9. Grünflächen



private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Saumfläche



Streubstwiese

### 10. Wald



Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

### 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nm. 20 u. 25, Abs. 1a u. § 12 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für grünordnerische Maßnahmen mit Bezeichnung der Maßnahme, z.B. M 1 (vgl. Text Ziff. 5.1)



Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 5.3)

### 15. Sonstige Planzeichen

OK 6,50

Höhenlage (max. Höhe der Erdgeschoss -  
Fertigfußbodenhöhe in m ü. NHN, z.B. 6,50) (vgl. Text Ziff. 4)

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB 1

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Wegerecht (Fußgänger / Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit sowie für Dienstfahrzeuge  
von Gemeindef, Land S-H, Stiftung Naturschutz und Nabu zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z.B. '4'



Bezeichnung der geplanten Häusertypen



Nummerierung der geplanten Häuser, z.B. 23



Höhenpunkt vorhandenes Gelände (in m ü. NHN, z.B. 5,98)



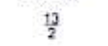
Höhenlinie vorhandenes Gelände (in m ü. NHN, z.B. 3,50)



vorhandene Böschung / Wall



vorhandene Gebäude, abgängig



Flurstücksnummer, z.B. 13/2



vorhandene Flurstücksgrenze



geplanter zentraler Fußweg



vorgesehener Standort für gebietsbezogene Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
L Löschwasserspeicher, P Pumpstation, M Müllsammelplatz

## III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorhandener Knick / Feldhecke

(§ 21 LNatSchG)



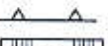
Wald

(§ 2 LWaldG)



Waldabstand

(§ 24 LWaldG)



Grenze des Hochwasser-Risikobereiches (3,0m ü.NHN)

(§ 73 WHG)



Landschaftsschutzgebiet "Flensburger Förde"

(§ 15 LNatSchG)

## Text (Teil B)

Stand Entwurf, November 2015

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 Abs. 3a BauGB, § 10 BauNVO)
  - (1) Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienhaussiedlung“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung.
  - (2) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
  
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
  - (1) Die Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baufenster<sup>1</sup>, darf höchstens betragen
    - 225 m<sup>2</sup> beim Haustyp „A“ („Künstlerkate“),
    - 255 m<sup>2</sup> beim Haustyp „B“ („Atelierhaus“),
    - 320 m<sup>2</sup> beim Haustyp „C“ („Malerhaus“),
    - 375 m<sup>2</sup> beim Haustyp „D“ (Servicegebäude).
  - (2) Die Überschreitung i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO der zulässigen Grundfläche nach Abs. 1 darf für gebäudebezogene Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten jeweils gebäudebezogen höchstens betragen
    - 35 % beim Haustyp „A“,
    - 30 % beim Haustyp „B“,
    - 50 % beim Haustyp „C“,
    - 40 % beim Haustyp „D“.
  - (3) Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Nebenanlagen nach Abs. 2 sind gebietsbezogene Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 375 m<sup>2</sup>.
  - (4) Die Gebäudehöhe, bezogen jeweils auf die tatsächliche Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, darf höchstens betragen
    - 10,50 m beim Haustyp „A“,
    - 10,00 m bei den Haustypen „B“ und „C“
    - 6,50 m beim Haustyp „D“.
  
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Der Abstand von Gebäuden zu den festgesetzten Maßnahmenflächen „M1“ und „M 2“ muss mindestens 5 m betragen.

<sup>1</sup> Das Baufenster ist die für jeweils ein Gebäude incl. Terrassen vorgesehene, in der Planzeichnung durch Baugrenzen entsprechend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

**4. Höhenlage der Gebäude**

(§ 9 Abs. 3 S. 1 u. § 12 BauGB BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von Gebäuden (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 3,50 m über NHN liegen.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§§ 12 u. 14 BauNVO)

- (1) Im festgesetzten Sondergebiet sind nur offene Stellplätze zulässig.
- (2) Je Ferienwohnung sind max. 2 Stellplätze zulässig.

**6. Grünfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 1a u. § 12 Abs. 3 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten „Flächen für grünordnerische Maßnahmen“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 1 - Vollflächige Bepflanzung mit Brombeer-Sträuchern (*Rubus fruticosus*).
- M 1a - Erhalt des Erlenwaldbereiches bei niederwaldartiger Pflege (alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen, dabei max. 20% der Gehölze pro Hiebdurchgang); vollflächige Unterpflanzung entsprechend M1
- M 2 - Vollflächige Bepflanzung mit Hundsrose (*Rosa canina*) und Pflanzung einer Baumreihe aus Eichen (*Quercus robur*), Abstand der Bäume untereinander max. 20 m
- M 3 - Erhalt, Ergänzung und knickartige Pflege des Gehölzbestandes.
- M 4 - Anlage einer Streuobstwiese mit 40 - 55 Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten; extensive Mahd (1-2 mal pro Jahr)
- M 5 - Anlage eines Gebüschstreifen mit niedrigen Gehölzarten (280 Stück Forstware)

- (2) Ergänzend zu den Anpflanzungen nach Abs. 1 sind auf den Freiflächen des Baugrundstücks mindestens nachfolgende Anpflanzungen vorzunehmen:

50 Stück heimische und standortgerechte Bäume, Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm

25 m<sup>2</sup> Gebüsch- und Gehölzstrukturen je Ferienwohneinheit

- (3) Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind zu ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - (4) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
  - (5) Die festgesetzten Saumflächen sind als Gras- und Krautflur anzulegen und extensiv zu pflegen (1-2malige Mahd pro Jahr).
-