

# Satzung der Gemeinde Westerholz über den Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet der "Windmühle Steinadler"

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990



Kartengrundlage: Katasterkarte 1:2000 Kreis Schleswig-Flensburg – Gemeinde Westerholz – Gemarkung Westerholz – Flur 1

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Sondergebiet -Gastronomie und Hotel-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 10 (2) BauNVO
	Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 10 (2) BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
GR 1500 m²	maximale Grundfläche der Hauptgebäude, hier 1500 m²	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
	Begrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16 (5) und 23 (1) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	private Grünfläche, -Reitanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenze	
	Nutzungsgrenze	
	Flurstücknummer	
	vorhandenes Gebäude	
	geplantes Gebäude	
	vorhandene Gebäude fortfallend	
	vorgeschlagene Baumstandorte	
	fortfallende Niederspannungslleitung	
	fortfallende 20 KV Freileitung	
	Erdwall, (teilweise) fortfallend	
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>		
	vorhandene und zu erhaltene Knicks und Hecken	§ 15 b LNatSchG
	Kulturdenkmal -Windmühle Steinadler-	§ 5 (1) DSchG

## Text (Teil B)

- Art der Nutzung**
  - Sondergebiet -Gastronomie und Hotel-** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 (2) BauNVO)
    - Das Sondergebiet -Gastronomie und Hotel- dient zu Zwecken der Erholung der Unterbringung einer Schank- und Spelawirtschaft und eines Hotels, die nicht wesentlich stören.
    - Zulässig sind nur
      - eine Schank- und Spelawirtschaft,
      - ein Hotel,
    - ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und in der Baumasse untergeordnet sind.
  - Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 (2) BauNVO)
    - Das Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- dient zu Zwecken der Erholung der Unterbringung von nicht störenden Gebäuden mit der Funktion von Hotelzimmern.
    - Zulässig sind nur Bungalows oder Apartments ohne eigene Küchen oder Kochstellen mit einer maximalen Grundfläche von 60 m².
- Überschreitung der Grundfläche durch Zufahrten und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
  - Überschreitung der Grundfläche im Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-** Abweichend von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-
    - Zufahrten zu den Gebäuden,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
    - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und unter Hinzurechnung der Grundflächen der Hauptgebäude maximal 4000 m² der rund 12500 m² des Baugrundstücks überbaut werden dürfen.
  - Überschreitung der Grundfläche in der privaten Grünfläche -Reitanlage-** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO) Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in der privaten Grünfläche -Reitanlage- durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen und unter Hinzurechnung der Grundflächen des Hauptgebäudes (Pferdestall) 2000 m² der rund 5700 m² der Grünfläche überbaut werden dürfen.
- Firsthöhe** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und (3) Nr. 2 BauNVO) Die Firsthöhe der Gebäude darf im Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- eine Höhe von 4,5 m über OK der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Gebäudes der privaten Grünfläche -Reitanlage- darf eine Höhe von 5,0 m über OK Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Bauweise (a)** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) Innerhalb des Sondergebietes -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- sind nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 20 m zulässig.
- Von Bebauung freizuhalten Flächen**
  - Freihaltebereich Mühle** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Innerhalb der östlich und nördlich der Mühle gelegenen Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
  - Knickschutz** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Im Abstand von 3 m zu den vorhandenen oder geplanten Knicks entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich der in § 14 (1) BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig. Dies gilt auch für die Errichtung von Kfz- Stellplätzen. Zulässig ist die Errichtung von Zäunen.
- Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum überwiegenden Teil als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein untergeordneter Teil kann mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Begrenzung der Fläche darf nach innen zur Mühle hin um bis zu 2,5 m von der Begrenzung in der Planzeichnung abweichen, wenn die Gesamtfläche von mindestens 2700 m² konstant bleibt. Die Fläche ist zur Mühle hin einzufriedigen.
- Neupflanzung von Straßenbäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 kleinkronige heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

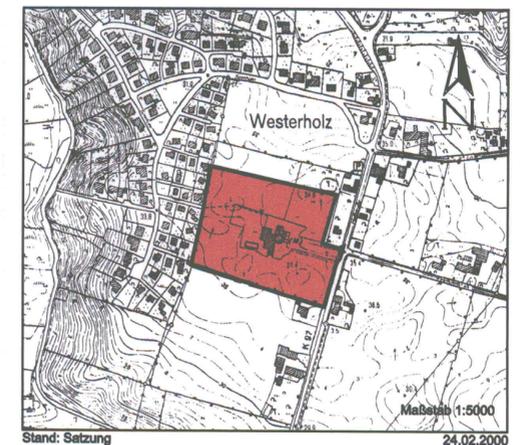
## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)

- Dächer**
  - Dachneigung** Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine Dachneigung von mindestens 10 und höchstens 30° festgesetzt.
  - Dacheindeckung** Die Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden darf nur in den Farben rot, anthrazit oder braun erfolgen. Grasdächer sind zulässig.
- Private Straßenverkehrsfläche, Zufahrten und Stellplätze** Die private Straßenverkehrsfläche, die Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

## Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) unterliegt der Genehmigung. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

## Übersichtskarte



Stand: Satzung 24.02.2000

## Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 22 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 29.02.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet der "Windmühle Steinadler", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch das amtliche Mitteilungsblatt des Amtes Langballig am 28.05.1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 10.06.1999 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.1999 bis zum 13.02.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.12.1999 durch das amtliche Mitteilungsblatt des Amtes Langballig ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.02.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.02.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Bescheid genehmigt.  
Westerholz, 2.5.2000
- Der katastermäßige Bestand am 02.08.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Flensburg, 05. APR. 00
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen.  
Westerholz, 2.5.2000
- Der Beschluß des Bebauungsplans Nr. 5 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 21.5.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) BauGB wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 13.5.2000 in Kraft getreten.  
Westerholz, 16.5.2000

## Satzung der Gemeinde Westerholz über den Bebauungsplan Nr. 5 "Windmühle Steinadler"