

GEMEINDE SANKT PETER-ORDING VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „Seniorenwohnen am Strandweg“

Teil B: Text zum Entwurf 14.06.2024

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Seniorenwohnen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Gebäude mit ca. 80 Wohnungen zulässig für Personen, die in der Gemeinde Sankt Peter-Ording ihren Hauptwohnsitz bzw. Lebensmittelpunkt haben.

Weiterhin sind Räume für die Versorgung und Verpflegung (Verwaltung, Küche, Speise- und Aufenthaltsräume, Sport-, Spiel- und Wellnessräume, Betriebe für die medizinische Versorgung sowie für die häusliche Pflege und eine Tagespflegeeinrichtung für Hausbewohner und Bürger aus dem örtlichen Nahbereich) zulässig.

Die zulässigen Nutzungen sind durch entsprechende Instrumente langfristig zu sichern (z.B. Durchführungsvertrag).

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf für technische Anlagen auf den Dächern, wie z.B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen und Schornsteine, um bis zu 1,0 m auf einem Flächenanteil von maximal 2 % je Gebäude überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäude- und sonstigen Höhen ist jeweils die Oberkante des Strandwegs (OK nördlicher Fahrbahnrand), gemessen im rechten Winkel von der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2.3 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Gebiet des VEP kann die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

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

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude bis 60 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)

Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig. Wege, Sport- und Spielplätze, Gemeinschaftsanlagen sowie Standplätze für Abfallbehälter, Bänke u.ä. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

5 Hochwasserschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Als Hochwasserschutzmaßnahme gelten folgende Mindesthöhen baulicher Anlagen:

- Verkehrs- und Fluchtwege / Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +5,20 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung / Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +5,70 m

Die festgesetzten Schutzhöhen können auch mittels Verwallung einschließlich Stöpen oder Verschottung am Gebäude erreicht werden.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich neu geplanter Stellplatzanlagen ist je angefangene acht Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 10-12 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen; es sind Bäume aus der Gehölzliste (s. Hinweise) zu verwenden.

6.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Es ist dabei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen und es sind heimische, zertifizierte Saatgutmischungen (bestehend aus jeweils 50 % krautigen Pflanzen und Gräsern) zu verwenden.

Die Installation von Photovoltaikanlagen im Bereich der begrüneten Dächer ist zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Flächen für Maßnahmen / Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 20 / 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zuordnungsnummer 1 ist der Gehölzbestand zu erhalten einschließlich der vorhandenen feuchten Standortbedingungen und des Teiches.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zuordnungsnummer 2 sind nach Rückbau der baulichen Anlagen Dünen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Anstehender Oberboden ist von den Flächen abzuschleppen und zu entfernen einschließlich des nicht standortgerechten Bewuchses wie insbesondere Rosa rugosa, Brombeere oder Brennnessel. Im Zuge der Bauarbeiten anfallender Dünen sand ist aufzubringen und kann zur Dünenmodellierung verwendet werden. Die Flächen sind anschließend mit dünentypischen Pflanzen zu bepflanzen (s. Hinweise).

7.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Dünen- / Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzbeseitigung und Gebäudeabriss dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 1.10. bis zum letzten Tag des Februars des Folgejahres erfolgen.

Zur Minimierung von Lichtemissionen sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur von maximal 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Biotop- und Maßnahmenflächen sowie in die Umgebung außerhalb des Plangebietes sind zu vermeiden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

8 Gestalterische Festsetzungen

8.1 Fassaden

Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig (z. B. glasierte Klinker oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

8.2 Dachmaterialien

Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen). Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Fläche entsprechend der Dachflächen / -begrenzungen auszubilden.

8.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur zulässig

- Senkrechtes/waagerechtes Staket (Höhe bis 1,20 m über der Straßenoberkante)
- Friesenwälle aus Steinen (Höhe bis 0,90 m über der Straßenoberkante)
- freiwachsende und geschnittene Hecken.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

10 Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind verschiedene nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden; diese sind dauerhaft zu erhalten und -soweit erforderlich- fachgerecht (Beachtung der entsprechenden Regelungen und ggfls. vorhandener Verbotszeiträume) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

11 Archäologische Kulturdenkmale

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes (weitere Hinweise s. Begründung).

12 Pflanzenlisten

Für die Stellplatzbepflanzungen sind Bäume aus der folgende Artenliste zu verwenden:
Acer campestre - Feldahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Aesculus hippocastanum - Rosskastanie, Betula pendula - Hängebirke, Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Buche, Fraxinus excelsior - Esche, Gingko biloba - Gingko, Populus alba - Silberpappel, Quercus robur - Stieleiche, Robinie pseudoacacia - Robinie, Tilia cordata - Winterlinde, Ulmus carpiniifolia - Feldulme, Ulmus glabra - Bergulme, Ulmus hollandica - Stadt-Ulme.

Für die Bepflanzung der Dünenbereiche sind folgende dünentypische Pflanzen zu verwenden:
Ammophila arenaria - Strandhafer, Lymus arenarius - Strandroggen, Salix repens ssp. argentea - Kriechweide, Corynephorus canescens - Silbergras, Festuca cinerea - Blauschwingel - Calluna vulgaris - Besenheide, Empetrum nigrum - Krähenbeere.

13 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 79 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 03.06.2024.