

# Satzung der Gemeinde Goldelund über den Bebauungsplan Nr. 6 "Gasthof Hogelund"

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Goldelund über den Bebauungsplan Nr. 6 "Landgasthof in Hogelund" für das Gebiet östlich der Hauptstraße (L 12), nördlich der an die Gemeinde Högel angrenzenden Straße "Hogelund", westlich des Einfamilienhauses Hogelund Nr. 5 und des landwirtschaftlichen Betriebes Hogelund Nr. 7 im Ortsteil Hogelund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1.000



SO	
"Gasthof und Hotel"	
II	a
GR 2.800 m²	

## 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; §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiete, § 11 BauNVO  
"Gasthof und Hotel"

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

**GR 2.800 m²** Zulässige Grundfläche  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Einfahrtsbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Stellplätze (St)  
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
Anbauverbotszone (20 m) gem. § 29 Abs. 1 StrVG S.-H.

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude  
Flurstücksgrenzen, vermarkt  
Flurstücksgrenzen, unvermarkt  
Flurstücksnummer  
Flurgrenze  
Gemeindegrenze  
Äußerer Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn  
künftig entfallende bauliche Anlagen  
künftig entfallender Knick

## Hinweise

### Artenschutz

Um Störungen der potentiell in Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, sind keine Abrissarbeiten während der Wochenstubezeit (01. April bis 31. August) sowie während der Überwinterungsphase durchzuführen. Die Zeifenster für den geplanten Abriss der Gebäude liegt somit in der Zeit vom 16. Februar bis zum 31. März sowie vom 1. September bis zum 31. Oktober. Abrissarbeiten in der Wochenstubezeit dürfen nur nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstube-Vorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.

Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

### Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfindungen entdeckt werden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. (§ 15 DSchG)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

(1) Es wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gasthof und Hotel" festgesetzt, welches der Unterbringung einer Gastwirtschaft mit angegliedertem Hotelbetriebes dient. Im Sondergebiet "Gasthof und Hotel" sind zulässig:  
- ein Gastronomiebetrieb mit Schank- und Speisewirtschaft,  
- ein Hotelbetrieb mit maximal 50 Zimmern,  
- Veranstaltungs- und Versammlungsräume,  
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Wirtschafts- und Aufenthaltsräume,  
- drei Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal,  
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Räume und Nebenanlagen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 3.500 m² überschritten werden.

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

(1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, festgesetzt durch die Baugrenze, Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

### 4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St 1 und St 2) zulässig, ausgenommen hiervon sind Zufahrten. Zufahrten sind auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.  
(2) Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
(3) Im Bereich der Flächen für Stellplätze (St 1 und St 2) sind nur Vollversiegelungen zulässig.

### 5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Blühwiese durch Einsatz mit regionalem Saatgut zu entwickeln. Die entstandene Wiese ist zur Pflege ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.  
(2) Die auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
(3) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "K" ist auf einer Breite von mindestens 2,00 m ein ebenerdiger Knick herzustellen und mit Feldgehölzen aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zu entwickeln und zu erhalten. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.  
(4) Auf der übrigen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein freiwachsendes Siedlungsgehölz mit heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen im sonstigen Sondergebiet „Gastwirtschaft, Hotel“ ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> ges nach DIN 4109-1, 2018-01) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.  
(2) Auf der Fläche mit der Bezeichnung "Lärmschutzwand" ist eine mindestens 1,6 m hohe Lärmschutzwand (gemessen ab der Oberkante des Fahrbahnbelages im Bereich der Fläche für Stellplätze 1 (St 1) und einem Mindestgewicht von 10 kg/m²) zu errichten.  
(3) Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind die befahrbaren Oberflächen im Bereich der Flächen für Stellplätze (St 1 und St 2) mit einer Asphaltdeckschicht oder mit glattem Betonsteinpflaster (Pflastersteine ohne Fugen) und mit einer Fugenbreite von weniger als 3,0 mm auszuführen.  
(4) Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gemäß Schallgutachten vom 08.05.2019  
- Die Fenster des Saals bleiben bei Veranstaltungen nachts geschlossen.  
- Die Musikanlage erhält einen festeingebauten Schallpegelbegrenzer inkl. Tiefenfilter nach der DIN 45680.  
- Die Zufahrt zu den Stellplätzen der Gaststätte erfolgt über die geplante Zufahrt im nördlichen Bereich.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... bis ..... durch Aushang.  
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.04.2019 durchgeführt.  
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten des Amtes ..... (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Amtsblatt des Amtes ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang), ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.ammf.de" ins Internet eingestellt.  
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

7. 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 bestellter Vermessungsingenieur/in

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

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

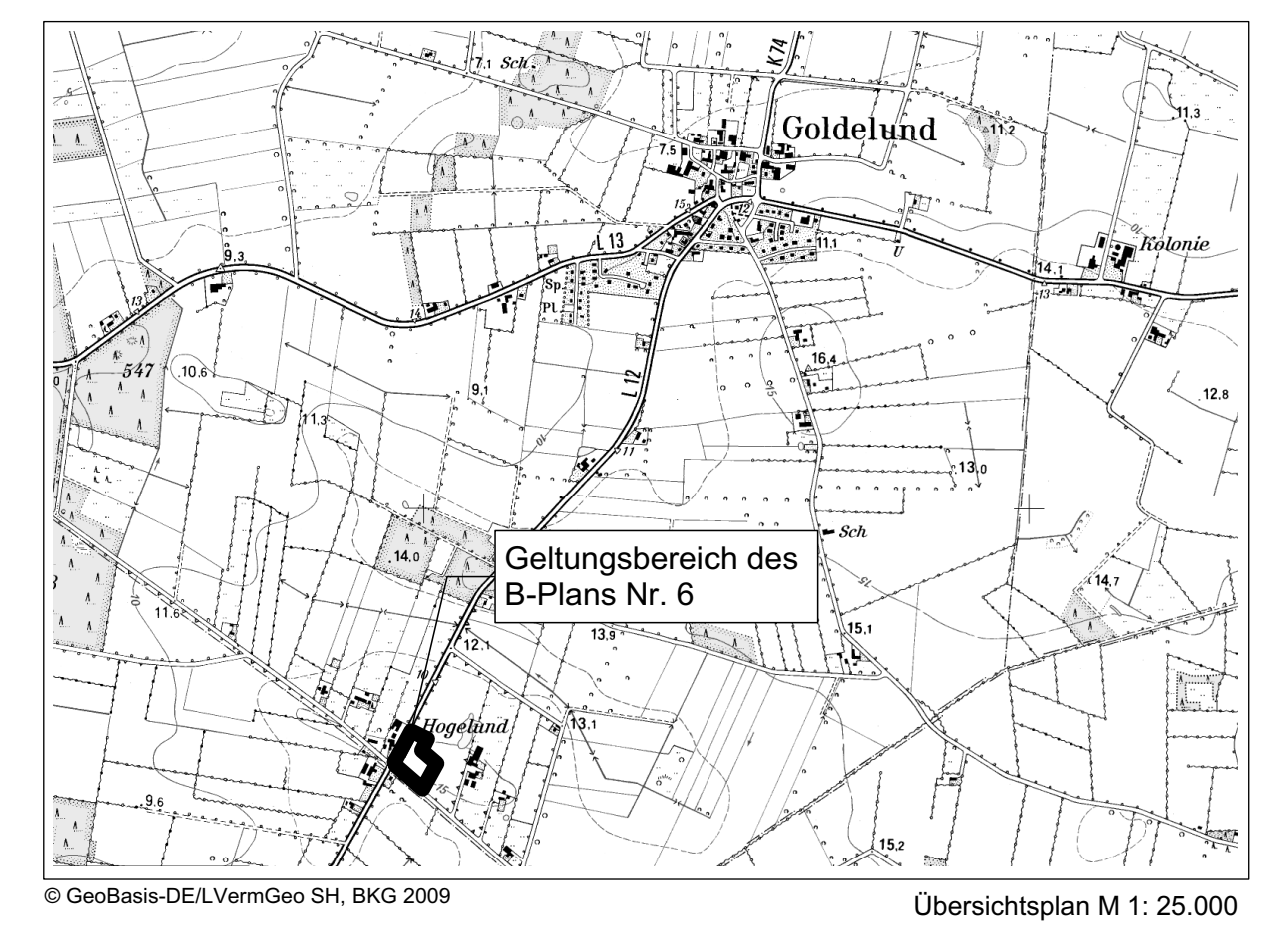
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeisterin

10. 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 Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 6 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 ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang) 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 ..... in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeisterin



Gemeinde Goldelund

Kreis Nordfriesland

## Bebauungsplan Nr. 6 "Gasthof Hogelund"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....  
(Datum) (Datum)

Stand : 09.12.2019

Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Planungsgruppe  
O L A F  
Boris-Köhne

Süderstr. 3  
25885 Westerstede  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 463  
e-mail: info@golaf.de