

# Satzung der Gemeinde Grödersby über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 3 für das Gebiet "Werft Königstein"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig-Flensburg vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Grödersby über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 3 für das Gebiet "Werft Königstein", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), erlassen (VEP siehe gesondertes Dokument):

## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvorordnung (PlanZV)

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Bootswerft" (vgl. Text Ziff. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

**GH 11.00** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 11.00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklungsziel Knickschutzzone - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knick anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### II. Nachrichtliche Übernahmen

vorhandener Knick (§ 21 LNatSchG)

Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens (§ 35 LNatSchG)

Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet gelten (unterhalb +2,60 m NHN) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

Grenze des FFH-Gebiets Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Bootswerft“ dient der Unterbringung eines Werftbetriebes.

1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Bootswerft“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:

- offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe,
- das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten in allen Teilgebieten ganzjährig,
- Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.3 Im Teilgebiet SO 1.1 sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
- betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
- eine betriebsbezogene Wohnung.

1.4 Im Teilgebiet SO 1.2 ist auf der offenen Lagerfläche das Aufstellen von Hochlagerregalen mit einer Gesamthöhe von bis zu 5 m über Gelände zulässig.

1.5 Im Teilgebiet SO 3 sind Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe zulässig.

1.6 Im Teilgebiet SO 5 sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
- betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,

1.7 Im Teilgebiet SO 2.2 ist zusätzlich zum Wohnbestand die Einrichtung von ein Gebäude mit bis zu zwei betriebsbezogenen Wohnungen zulässig.

1.8 In den Teilgebieten SO 2.1 und SO 4 können im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Wohngebäude und ihrer Nebenanlagen zugelassen werden. Die Zahl der Wohnungen ist auf den genehmigten Bestand beschränkt. Pro Wohngebäude ist in den Teilgebieten SO 2.1 und SO 4 eine Wohnung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Bootswerft“ ist eine Grundfläche von insgesamt maximal 6.8700 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind für die Teilgebiete mit Wohnnutzung folgende Grundflächen zulässig:

- Teilgebiet SO 2.1 eine Grundfläche von maximal 450 m<sup>2</sup>
- Teilgebiet SO 2.2 eine Grundfläche von maximal 160 m<sup>2</sup>
- Teilgebiet SO 4 eine Grundfläche von maximal 225 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik sowie für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie im erforderlichen Umfang überschritten werden.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:

- Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
- Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.

3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstauanzeiger für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.

Eine Ausnahme von der Festsetzung 3.1e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebietes gesichert ist.

### 4. Grünfestsetzungen

(§ 1a, § 9 Abs. 1