

# Satzung der Gemeinde Krems II über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 - Ferienhausgebiet Warderbrück

## TEXT (TEIL B)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 - für das "Ferienhausgebiet Warderbrück, östlich der Straße Warderbrück, südlich des Wardersees und nördlich der Trave", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" am 02.05.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.09.2011 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.04.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.10.2012 bis zum 01.11.2012 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen/Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.09.2012 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen/Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 14.10.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie 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 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" am 15.10.2014 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 Rechtswirkungen des § 44 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16.10.2014 in Kraft getreten.

## Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 1990/1993



### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Gewerbliche Ferienhäuser

(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

- Die gewerblichen Ferienhausgebiete dienen zu dem Zweck der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung von gewerblich genutzten Ferienhäusern.
- Zulässig sind:
  - Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen;
  - Anlagen für die Hausverwaltung;
  - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr
- Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nicht zulässig.
- Nebengebäude, insbesondere zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern, sind nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude dürfen nur im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem Ferienhaus errichtet werden.

### 2 Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf im SO-Gewerbliche Ferienhäuser eine Höhe von maximal 6,50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im SO-Gewerbliche Ferienhäuser darf eine Höhe von maximal 3,50 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten.

### 3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
- Entlang der vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist ein Streifen von mindestens 2 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

### 4 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Die jeweils im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen.
- Im Straßenraum sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Laubbaum-Hochstämme heimischer, standortgerechter Arten (z.B. Winter-Linde oder Spitz-Ahorn) mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

### 5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes liegen.

### 6 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

- Für die Dächer der Gebäude im SO-Gewerbliche Ferienhäuser wird eine Dachneigung von 25° bis 40° festgesetzt. Die Dacheindeckung darf nur aus nicht glänzendem Material bestehen.
- Für die Außenfassaden der Ferienhäuser ist nur Holz zulässig. Die Holzfassade kann farbig gestaltet werden. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.
- Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 25 % Fuganteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.
- Einfriedungen sind nur als Bepflanzung und nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Knicks und Hecken.

### 7 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesammelt zugeordnet.

**Hinweis**  
Innerhalb des Waldabstandsstreifens nach § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG dürfen keine auch ansonsten anzeige- und genehmigungsfreien Gebäude errichtet werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	Sondergebiete die der Erholung dienen Zweckbestimmung: Gewerbliche Ferienhäuser	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 (4) BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 18 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
<b>6. Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße	
	private Parkfläche	
	Fußweg	
<b>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		
	Abfall - Sammelstelle	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Abwasser	
	Wasserversorgung	
<b>9. Grünflächen</b>		
	Grünflächen - privat	§ 9 (1) 15 BauGB
	Hausgarten	
	Spiel- und Sportplatz	

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

	zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25a BauGB
	zu pflanzender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	zu erstellender Knick	§ 9 (1) 25b BauGB

### 15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Versorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

### II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlage	
	Höhenlinie	
	geplanter Zuschnitt der Grundstücke	
	Numerierung der geplanten Grundstücke	

### III. Nachrichtliche Darstellung

	Gewässerschutzstreifen (50 m landeinwärts)	§ 26 LNatSchG
	Waldabstandsstreifen	§ 24 LWaldG
	Anbauverbotszone (15 m) an der K 56	§ 29 StrWG
	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 LNatSchG
	Grenze des LSG 'Warder See und Umgebung'	

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE KREMS II

### FERIENHAUSGEBIET WARDERBRÜCK östlich der Straße Warderbrück, südlich des Wardersees und nördlich der Trave

