

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“

Das sonstige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ dient der Unterbringung von Anlagen für Sport, Spiel, Freizeit und Erholung.

Zulässig sind:

- a) Sportanlagen
- b) Freizeitanlagen
- c) Spielflächen
- d) Graffitiwände
- e) Grünflächen mit Bepflanzungen
- f) Überdachte und nicht-überdachte Zuschauerbereiche, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- g) Lärmschutzeinrichtungen.

Erschließungsanlagen der zulässigen Anlagen und Flächen sind zulässig. Ebenso sind verbindende Wege zulässig.

Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind zulässig.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der zulässigen Anlagen und Flächen dienen, sind zulässig; diese dürfen maximal eine Größe von 200m² Grundfläche je Nebengebäude aufweisen. Die Grundflächen aller Nebengebäude im Sondergebiet Sport und Freizeit dürfen 500 qm insgesamt nicht überschreiten. Zwischen der Straße Fischerweg und einem Abstand von bis zu 40 m zur Straße Fischerweg sind Lärmschutzeinrichtungen nur mit einer maximalen Höhe von 8 m. ü. NHN zulässig.

Ausnahmsweise können zeitlich begrenzt Vereinsheime zugelassen werden, wenn das Multifunktionsgebäude noch nicht fertiggestellt ist.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“

Das sonstige Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“ dient der Unterbringung eines Skateparks, eines Multifunktionsgebäudes sowie weiterer Sport- und Freizeitnutzungen. Unter einem Skatepark wird eine befestigte bauliche Anlage zur Ausübung von Roll- und Gleitsportarten inklusive BMX-Radfahren/Mountainbiken verstanden. Im und am Multifunktionsgebäude sind folgende Nutzungen zulässig:

- i. Sanitäranlagen
- ii. Lagerräume
- iii. Räume zur Ausübung von Sport und Freizeit
- iv. Musikschule / Räume zum Musizieren
- v. Veranstaltungsräume
- vi. Jugendzentrum
- vii. Vereinsheim
- viii. Geschäftsstelle / Büroräume für nicht-kommerzielle Nutzungen
- ix. Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- x. Verkauf und Verleih von Sport- und Freizeitartikeln
- xi. Gastronomie / Zubereitung, Verkauf und Verzehren von Speisen und Getränken
- xii. Lärmschutzeinrichtungen und Graffitiwände
- xiii. Überdachungen (auch mit gebäudeähnlichen Wirkungen und Seitenwänden).

Im sonstigen Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“ sind zulässig:

- a) Skatepark von maximal 3.000 qm Größe (versiegelte Fläche) inklusive Modellierung der Oberfläche
- b) Aufstellen und Errichten von beweglichen und ortsfesten Hindernissen
- c) Sportanlagen
- d) Freizeitanlagen
- e) Spielflächen
- f) Graffitiwände
- g) Grünflächen mit Bepflanzungen
- h) Lärmschutzeinrichtungen
- i) Überdachte und nicht-überdachte Zuschauerbereiche, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche
- j) Überdachungen (auch mit gebäudeähnlichen Wirkungen und Seitenwänden) im Bereich der Baufenster A und B
- k) Überdachungen zum Witterungsschutz (auch mit gebäudeähnlichen Wirkungen und Seitenwänden) bis zu einer Größe von 100 qm Grundfläche insgesamt außerhalb der Baufenster.

Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung sind zulässig.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der zulässigen Anlagen und Flächen dienen, sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Die Flurstücke, bzw. Flurstücksanteile innerhalb des jeweiligen Sondergebietes sind als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich – soweit nicht anders angegeben – auf diese wirtschaftliche Einheit.
- (2) Im Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“ darf die Grundfläche des Multifunktionsgebäudes eine Größe von 800 qm nicht überschreiten. Zusätzlich sind eine oder mehrere Überdachungen bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 700 qm zulässig. Wenn Überdachungen und Multifunktionsgebäude als ein Baukörper errichtet werden, sind die Werte der zulässigen Grundflächen zu addieren.
- (3) Die Grundfläche der Nutzung „Gastronomie / Zubereitung, Verkauf und Verzehren von Speisen und Getränken“ darf insgesamt 100 qm nicht übersteigen.
- (4) Die Grundfläche der Nutzung „Verkauf und Verleih von Sport- und Freizeitartikeln“ darf insgesamt 100 qm nicht übersteigen.
- (5) Im Sondergebiet „Skatepark und Multifunktionsgebäude“ darf die zulässige Grundfläche des Multifunktionsgebäudes durch Terrassen um 50,00 qm überschritten werden. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 10,00 m überschreiten.
- (6) Gebäude und Überdachungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu einer Höhe von 13,00 m über NHN zulässig, ausnahmsweise können Überschreitungen für technische Aufbauten zugelassen werden.
- (7) Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegene Gebäude dürfen eine Höhe von 4,0 m, gemessen vom mittleren Niveau der sie umgebenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- (8) Die Modellierung der Oberfläche des Skateparks ist zwischen 2,50 m und 6,00 m über NHN zulässig; ausnahmsweise kann die Modellierung der Oberfläche des Skateparks im Bereich von Lärmschutzeinrichtungen auch höher ausgeführt werden, die Skateparkoberfläche darf die Höhe der Lärmschutzeinrichtungen aber nicht übertreffen.
- (9) Lärmschutzeinrichtungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 13 m über NHN zulässig, zwischen der Straße Fischerweg und einem Abstand von bis zu 40 m zur Straße Fischerweg sind Lärmschutzeinrichtungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 8 m über NHN zulässig.
- (10) Es ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise oder eine Kombination davon zulässig.

3. Lärmschutzmaßnahmen

Bevor Sport- und Freizeitanlagen in Betrieb genommen werden, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausreichende Lärmschutzeinrichtungen herzustellen.

4. Aufschiebende Festsetzung

Die jeweiligen Nutzungen dürfen erst dann ausgeübt werden, wenn ein ausreichender Emissionsschutz gegeben ist. Dieser ist im Bauantragsverfahren darzulegen. Bei genehmigungsfreien Nutzungen ist ein ausreichender Emissionsschutz vor Nutzungsaufnahme herzustellen.

5. Bestandssichernde Festsetzungen

Vorhandene bauliche Anlagen können erweitert, erneuert oder geändert werden. Auch eine Änderung der Nutzungsart ist zulässig.

II Hinweise

Altablagerungen

Im Geltungsbereich wurden Ziegel- und Bauschuttreste gefunden. Bei Tiefbauarbeiten ist besondere Sorgfalt erforderlich und im Einzelfall über erforderlichen Bodenaustausch zu entscheiden.

Archäologische Interessengebiete

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung sind im Geltungsbereich keine archäologischen Interessengebiete oder archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dennoch ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein / die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, wenn im Geltungsbereich während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Verantwortlich sind gemäß Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Betriebszeiten

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung ist eine nächtliche Nutzung der Sport- und Freizeitanlagen nicht verträglich. Eine zeitliche Beschränkung der Betriebszeiten hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Zu beachtende städtebauliche Satzungen und Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung Westerland vom 13.09.2016.