

Satzung der Gemeinde Oldersbek über den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet: "östlich der Straße Eiland, südlich der Straße Grünthal und nördlich der Husumer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung - Teil A M 1:1 000 - Es gilt die BauNVO 2017 -



Planungsgrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.03.2021

Zeichenerklärung

nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ= 0,3	Grundflächenzahl, GRZ 0,3 (§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. ein Vollgeschoss (§ 16 BauNVO)
OK 8,5	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 8,5 m (§ 16 BauNVO)
—•—•—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
15,15 m NHN	Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen über Normal-Höhe-Null, z.B. 15,15 m

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

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
△ED	nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Festsetzungen

■	Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
△	Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
RRB	Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
priv.	Grünfläche priv. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
●	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
—•—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

■	Fläche zum Erhalt von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)
---	---

3. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenze
—•—	vorhandene Flurgrenze
■	vorhandene Gebäude
78	Flurstücksnummer, z. B. 78
WA 1	Teilgebiet, z. B. WA 1 (allgemeines Wohngebiet)
1	Baugrundstück, z. B. Nr. 1
—•—	geplante Grundstücksgrenze
674 m²	geplante Grundstücksgröße, z. B. 674 m²
+ 5,0 +	Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
+4.99	Geländehöhenpunkt, z. B. 14,99 m über NHN

Text (Teil B)

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Die Erdgeschossfertigfußböden der baulichen Anlagen sind in den folgenden Höhen über Bezugspunkthöhe, siehe Ziff. 2.2, zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Baugrundstück 1:	0,35 m bis 0,55 m
Baugrundstück 2:	0,15 m bis 0,35 m
Baugrundstück 3:	0,05 m bis 0,30 m
Baugrundstück 4:	-0,25 m bis 0,00 m
Baugrundstück 5:	0,20 m bis 0,40 m
Baugrundstück 6:	0,20 m bis 0,40 m
Baugrundstück 7:	0,30 m bis 0,50 m
Baugrundstück 8:	0,40 m bis 0,55 m
Baugrundstück 9:	0,35 m bis 0,55 m
Baugrundstück 10:	0,35 m bis 0,55 m
Baugrundstück 11:	0,45 m bis 0,60 m
Baugrundstück 12:	0,20 m bis 0,45 m
Baugrundstück 13:	0,10 m bis 0,35 m
Baugrundstück 14:	0,10 m bis 0,35 m

2.2 Als Bezugspunkt für die Höhen von Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird die tatsächlich gemessene Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt (§ 18 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Als Bezugspunkt für die Höhen von Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird die tatsächlich gemessene Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der jeweiligen baulichen Anlage festgesetzt (§ 18 Abs. 6 BauNVO).

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

3.1 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Fahnenmasten, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschranken sind in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.3 Auf der privaten Grünfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

4.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Einfriedungen sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß zulässig.

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.2 In der Straßenverkehrsfläche (Eiland) ist je 24,0 m Straßenlänge mind. ein standortgerechter und heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 16-18 cm zu pflanzen.

5.3 Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz als standortgerechte und heimische Arten zu pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Die Gebäude sind mit einfarbigen Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächern sowie mit einer Neigung von 28° - 50° zulässig. Hiervon sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgenommen.

6.2 Bei einer Dachneigung unter 35° sind Gauben unzulässig. Die Gesamtlänge zulässiger Gauben darf 2/5 der Traufhöhe nicht überschreiten.

6.3 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 28° sind nur mit begrüntem Dächern zulässig.

6.4 Die Gebädefassaden sind in Holz, Putz oder als Verblendlamellenwerk zulässig. Die Giebelflächen sind auch mit Schieferverkleidungen zulässig. Wintergärten sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasaufschung und nur unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Garten- und Spielhäuser gem. § 14 BauNVO sind nur in Holzbauweise zulässig.

6.5 Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur als Holzzäune, Hecken mit heimischen und standortgerechten Gehölzen oder als nicht gemauerte Wälle zulässig. Zäune und Wälle sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

6.6 Die Stellplätze für Müllbehälter sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.

6.7 Für die nicht mit Gebäuden, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bebauten Baugrundstücksflächen ist eine Befestigung mit losen Materialschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Spli) nur bis 3% der Gesamtgrundstücksfläche zulässig.

6.8 Für die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, engfügiges Pflaster in Verbindung mit Fugenverguss oder Fugenvermörtelung) unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Die geschützten Knickpflanzungen an der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietsbereiches sind gemäß der jeweils aktuell gültigen Fassung des Knickklassen des Landes Schleswig-Holstein dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG).

7.2 Die Beseitigung der Bäume an der Straße Eiland mit Quartierpotential (Ahorn) ist nur während der Winterruhe vom ersten November bis zum letzten Kalendertag des Monats Februar eines jeden Jahres zulässig (§44 Abs. 1 BNatSchG).

7.3 Die Beseitigung oder der Rückschnitt aller weiteren Bäume, Sträucher und Gebüsche im Gebiet sind nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom ersten Oktober bis zum letzten Kalendertag des Monats Februar eines jeden Jahres zulässig (§44 Abs. 1 BNatSchG).

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der unter Nr. 6.1 bis Nr. 6.8 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.10.2019 bis 25.10.2019.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.04.2021 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.2021 bis 04.08.2021 während folgender Zeiten (Mo und Di 8:00 - 15:00 Uhr, Do 08:00 - 16:00 Uhr und Fr 09:00 - 12:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in der Zeit vom 22.04.2021 bis 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Buergerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauileitplanung-der-Gemeinden/-B-Plaene-F-Plaene-und-L-Plaene-im-Verfahren-\(Oldersbek/B-Plaene\)](https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Buergerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauileitplanung-der-Gemeinden/-B-Plaene-F-Plaene-und-L-Plaene-im-Verfahren-(Oldersbek/B-Plaene)) ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.04.2021 in der Weise einer Stellungnahme aufgefodert.

Husum, den 17.01.22
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde ... (Unterschrift)

6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2021 bis 30.11.2021, aufgrund der Corona-Pandemie nur nach vorheriger termintlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Bauleitplanung unter der Tel. 04841/992-323 oder 992-312 oder per E-Mail an info@amt-nordsee-treene.de, in der Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene, Schulweg 19, Zimmer 17, in 25866 Mildstedt erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 08.11.2021 bis 16.11.2021 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Buergerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauileitplanung-der-Gemeinden/-B-Plaene-F-Plaene-und-L-Plaene-im-Verfahren-\(Oldersbek/B-Plaene\)](https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Buergerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauileitplanung-der-Gemeinden/-B-Plaene-F-Plaene-und-L-Plaene-im-Verfahren-(Oldersbek/B-Plaene)) ins Internet eingestellt.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskaster Stand 22.12.22 nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Husum, den 22.12.21
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde ... (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Husum, den 17.01.22
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

10. (Ausfertigung) Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Husum, den 17.01.22
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

Husum, den 17.01.22
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

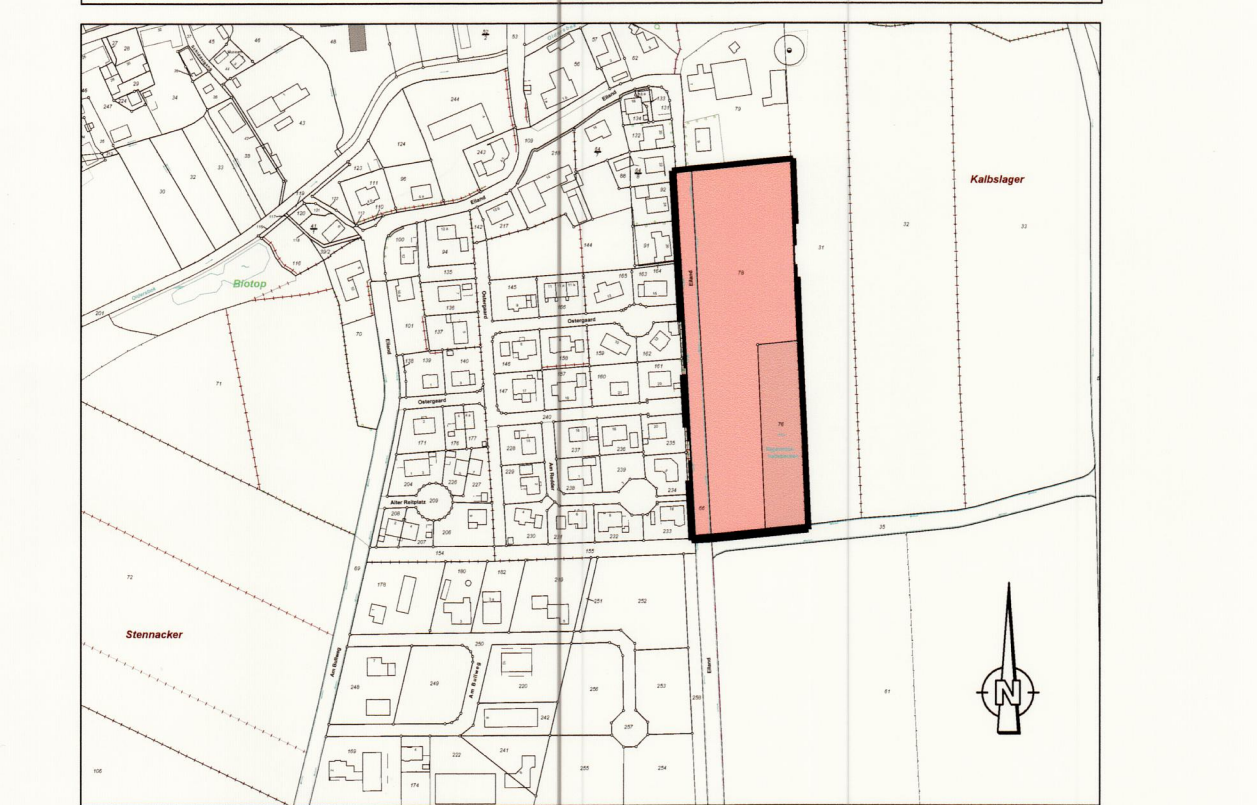
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 02.12.2021 bis 24.11.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzärtung 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 Bekanntmachungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 02.12.2021 in Kraft getreten.

Husum, den 02.12.22
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

Satzung der Gemeinde Oldersbek über den Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet: "östlich der Straße Eiland, südlich der Straße Grünthal und nördlich der Husumer Straße"

Übersichtsplan M 1:5.000



Verfahrensstand nach BauGB: 02.12.2021

\$3(1)	\$4(1)	\$4(2)	\$3(2)	\$4a(3)	\$10
☐	☐	☐	☐	☒	☐