

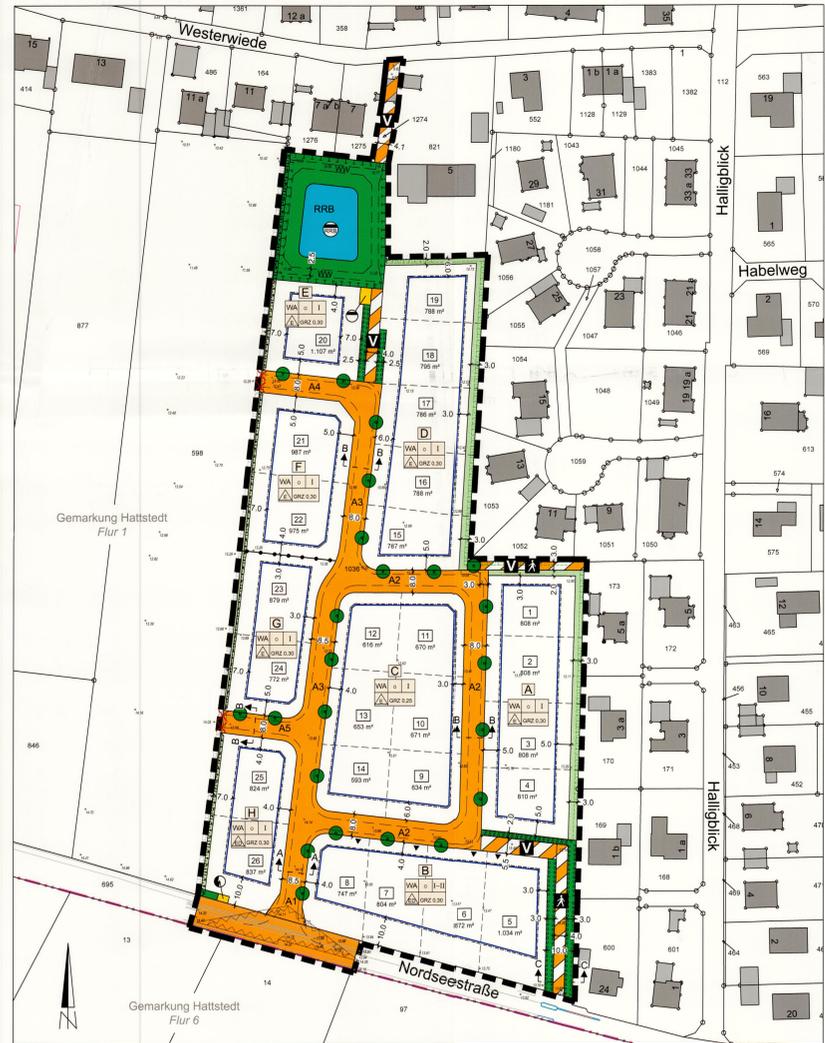
# Satzung der Gemeinde Hattstedt über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Straße "Westerwiede", nördlich der "Nordseestraße" und westlich der Straße "Halligblick"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), erlassen :

Planzeichnung (Teil A) - M.: 1 : 1.000

- Es gilt die BauNVO 2017 -  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017



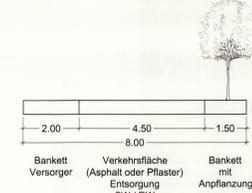
## Zeichenerklärung nach Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV90)

- 1. Festsetzungen**
  - WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
  - GRZ = 0,30 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - II Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - E nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - EA nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Strassenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrslenkungs Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Einfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
  - Strassenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB
  - Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
  - Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
  - Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
  - Abwasser (Regenrinnebecken) § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Anpflanzung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbieten oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes § 10 Abs. 5 BauNVO
- 2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtschutz (§ 37 Abs. 1 StrWG)
- 3. Darstellungen ohne Normcharakter**
  - bestehende Flurstücksgrenze
  - Grenze der Gemarkung
  - vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - Flurstücksbezeichnung
  - in Aussicht genommener Grundstücksanschnitt
  - Grundstücksnummer
  - in Aussicht genommene Grundstücksgröße
  - bestehender Knick mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung
  - bestehender zu entfernender Knick
  - Maßangaben in Metern
  - Lage der Straßenprofile
  - A2 Bezeichnung der Planstraße
  - Bezeichnung des Teilgebietes (hier: A)
  - Wirtschaftsweg für die Unterhaltung des Regenrinnebeckens
  - Bestehende Geländehöhe in m über NN

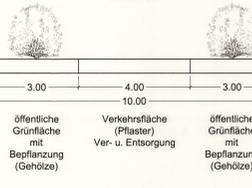
Straßenprofil Schnitt A - A  
M 1:100



Straßenprofil Schnitt B - B  
M 1:100



Straßenprofil Schnitt C - C  
M 1:100



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.11.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2019 bis 24.01.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Nordsee-Treene nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegung und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2019 bis 24.01.2020 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Nordsee-Treene nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegung und zur Auslegung bestimmt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszu-legenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordsee-treene.de ("Amt Nordsee-Treene" - "Baublickplanung" - "Hattstedt") ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Midstedt, den 01. Juli 2020  
*Kühl*  
Amtsvorsteherin
- 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  
*Museum 19.02.2020*  
*Kühl*  
Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- entfällt
- entfällt
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Midstedt, den 08. Juli 2020  
*Kühl*  
Amtsvorsteherin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und zur Auslegung bestimmt.  
Hattstedt, den 08. Juli 2020  
*Kühl*  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sitzungsstunden allen Interessierten eingesehen werden kann und die über die Inhalt Auskünfte erteilt am  
(vom 08.07.2020 bis 11.01.2020) 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) geltend zu machen sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.07.2020 in Kraft getreten.  
Midstedt, den 17.07.2020  
*Kühl*  
Amtsvorsteherin

## Text (Teil B)

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

1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig:  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Lebensmittel- und Speisewirtschaften, nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen.

### 2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Im gesamten Wohngebiet ist je angefangene 900 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche eine Wohneinheit zulässig.

### 3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante fertiger Fußboden - OKFF) der Wohngebäude für die Grundstücke 1 - 26 wird unter Bezug auf NN-Höhen wie folgt mit Bezugsweiten „von... in NN bis... in NN“ festgesetzt:

| Grundstück Nr. | OKFF (in NN)      | Grundstück Nr. | OKFF (in NN)      |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 1              | +13,30 bis +13,45 | 14             | +14,10 bis +14,25 |
| 2              | +13,65 bis +13,80 | 15             | +13,25 bis +13,40 |
| 3              | +13,90 bis +14,10 | 16             | +12,80 bis +12,95 |
| 4              | +13,90 bis +14,05 | 17             | +12,80 bis +12,95 |
| 5              | +13,90 bis +14,05 | 18             | +12,10 bis +12,30 |
| 6              | +13,90 bis +14,05 | 19             | +11,55 bis +12,10 |
| 7              | +14,05 bis +14,20 | 20             | +12,45 bis +12,65 |
| 8              | +14,20 bis +14,35 | 21             | +12,70 bis +12,85 |
| 9              | +13,05 bis +14,00 | 22             | +13,15 bis +13,30 |
| 10             | +13,80 bis +13,95 | 23             | +13,65 bis +13,80 |
| 11             | +13,40 bis +13,70 | 24             | +13,90 bis +14,15 |
| 12             | +13,45 bis +13,80 | 25             | +14,20 bis +14,35 |
| 13             | +14,00 bis +14,15 | 26             | +14,35 bis +14,50 |

### 4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

4.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptkörper der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FF) bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:  
Gebäudehöhe: ≤ 8,50 m

### 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 und § 14 BauNVO)

- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ansaugem- und Zufahrten, Einfriedungen, Fahrernestern, Mülltrennelementen und Mülltonnenrampen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ der in der Planzeichnung bezeichneten Straßen nicht zulässig.
- Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze nur auf jeweils einer Grundstücksseite errichtet werden.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von freistehenden Geräteschuppen oder Gartenhütten dürfen eine maximal überbaubare Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine derartige Anlage zulässig.
- In den Baugelbieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudekühlung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlagen), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsgittern o.ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärmverordnungen entsprechen. Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der messrelevante Schallemissionswert ist so weit zu begrenzen, dass der immissionsschutz der TA-Lärm für ihr freies Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45690 zur Verminderung luftübertragener Geräusche sind zu beachten.  
Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung von einer nach §§ 25, 28 BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen zu prüfen.  
Die DIN 45690 wird in der Amtsverwaltung des Amtes Nordsee-Treene zur Einsichtnahme bereitgestellt.

### 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Auf jedem Grundstück in den Teilgebieten A - H ist ein Baum in Hochstammqualität, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen (Rothbuche, Eiche, Mehlbeere, Weidorn).
- Innhalb der privaten Grünflächen ist eine Anpflanzung als Hecke, Höhe 0,80 m - 1,60 m mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als wirksame Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken auszuführen. Die Anpflanzung ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.  
Die festgesetzte Anpflanzung kann im Bereich der Grundstücke auf dem einzelnen Grundstück auf einer Länge von insgesamt maximal 3,00 m an bis zu 2 Stellen aufzulösen / unterbrochen werden, um eine Pflege und Unterhaltung der Anpflanzung jederzeit gewährleisten zu können.  
Es können folgende Gehölze zur Anpflanzung verwendet werden:  

| Deutscher Name | Botanischer Name   |
|----------------|--------------------|
| Kornelkirsche  | Cornus mas         |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna |
| Hainbuche      | Carpinus betulus   |
| Rothbuche      | Fagus sylvatica    |
| Liguster       | Ligustrum vulgare  |
| Pflaumbirnen   | Eucryphia europaea |
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen (Planstraßen A1 bis A5) sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: mögliche Arten gemäß Vorkatstellung mit der UNB Kreis NP: Rothbuche, Ahorn, Winterlinde oder Steibisch).  
Die Entlang der Planstraße A1 bis A5 können die Anpflanzungen mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten erfolgen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenanschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbäumchen ist ein durchdringbarer Raum von mindestens 8 m<sup>2</sup> bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 1,5 m x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Betreten mit Koffelzweigen zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

4.1 Innhalb der öffentlichen Grünflächen ist eine Anpflanzung als Hecke, Höhe 0,80 m - 1,60 m in einer Breite von 1,50 m seitlich angrenzend an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auszuführen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Das Regenwasserentlaufsystem ist naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Gewässer ist fach auslaufend einer Regenabflussbegrenzung von 1,3 bis 1,5 in einem naturnahen, geschwungenen Verlauf anzulegen. Die Ufer sind unverputzt und mit einer natürlichen und einheimischen Startbepflanzung zu bepflanzen.
- Die das Regenwasserentlaufsystem umgebenden Grünflächen (abzüglich der Versorgungswege in wasserbegleitender Wegetation) sind auf einer Fläche von 575 m<sup>2</sup> mit einer artenreichen Wiesensmischung mit gebietseigenen, heimischen Grassern (nach VWW zertifizierte Wiesensmischung des nordwestlichen Tieflandes) anzulegen und als extensive Mähfläche dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist 1-2 x jährlich zu mähen, das Mahgut ist direkt nach der Mäh abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind zu unterlassen.

### 8. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Im Bereich der Grundstücke sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 23° bis 30° zulässig.
- Nebendächer sind für bis zu 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 8.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.
- Die Ziffer 8.1 gilt nicht für feststehende Garagen und Nebenanlagen.
- Im Bereich der Grundstücke ist nur eine einseitige Dachdeckung mit Dachziegel, Betondachsteinen sowie Glas zulässig. Darüber hinaus sind Gründächer zulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke 19 - 20, hier sind für Dachdeckungen glänzende Materialien nicht zulässig.
- Die Ziffer 8.4 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.
- In den Teilgebieten B und H müssen Doppelhäuser eine einheitliche Dachform und Dachdeckung aufweisen.
- Der zulässige Dachoberstand von Dächern beträgt max. 1,00 m.
- Fassaden sind jeweils gänzlich aus Verblendmauerwerk oder Holz zulässig. Darüber hinaus sind Teilflächen mit Glas für bis zu 20 % der Gesamtfäche der Wandentwicklung des jeweiligen Gebäudes zulässig. Fenster- und Türöffnungen sowie Wandflächen von Wintergärten sind Teil der Gesamtfäche der Wandentwicklung.
- Bei Fassaden aus Verblendmauerwerk dürfen für die Gestaltung der Fassadenoberflächen oberhalb des Erdgeschosses (Gebäudekante sowie vertikale Bauteile von Dachaufbauten) auch naturbelassene oder einfarbige Holzverkleidungen verwendet werden.
- Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien verwendet werden.
- Die Wandflächen von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind bei Nebenanlagen auch im Material Holz und Glas sowie bei Garagen im Material Holz zulässig.
- In den Teilgebieten B und H müssen Doppelhäuser eine einheitliche Fassadengestaltung aufweisen.
- In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geeigneten Dachflächen zulässig. Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander parallel zur Dachdeckung auszubilden.
- Für die nicht mit Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bebauten Grundstücksflächen der Grundstücke 1-26 ist eine Bepflanzung mit samen Materialschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Spli) nur bis 3% der Gesamtgrundstückfläche zulässig.
- Je angefangene 900 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Je weitere angefangene 900 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

## Hinweise:

- Veränderungen auf den Baugrundstücken Nr. 19 und Nr. 20 in der direkten Umgebung des Kulturdenkmals Westerwiede 5 bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 DStMG 3H, wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.
- In den Sichtdreiecken im Einmündungsbereich Nordseestraße / Planstraße A1 darf die freie Sicht insbesondere auf den Geh- und Radweg durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der unter Nr. 8.1 bis Nr. 8.15 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B).

## Gemeinde Hattstedt, Kreis Nordfriesland Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet südlich der Straße  
"Westerwiede", nördlich der "Nordseestraße"  
und westlich der Straße "Halligblick"

Übersichtsplan M 1 : 5.000



## Verfahrensstand nach BauGB:

|                          |                          |                          |                          |                          |                                     |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| \$3(1)                   | \$4(1)                   | \$4(2)                   | \$3(2)                   | \$4a(3)                  | \$10                                |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Stand: 12.02.2020

INGENIEURBÜRO  
IVERS GMBH  
DR.-ING. RHEINER  
BERATENDER INGENIEUR VBI

Südenallee 132  
25133 Hattstedt  
TEL: 0 48 41 / 89 37 - 0  
FAX: 0 48 41 / 89 37 - 28  
E-Mail: info@i-ivers.de