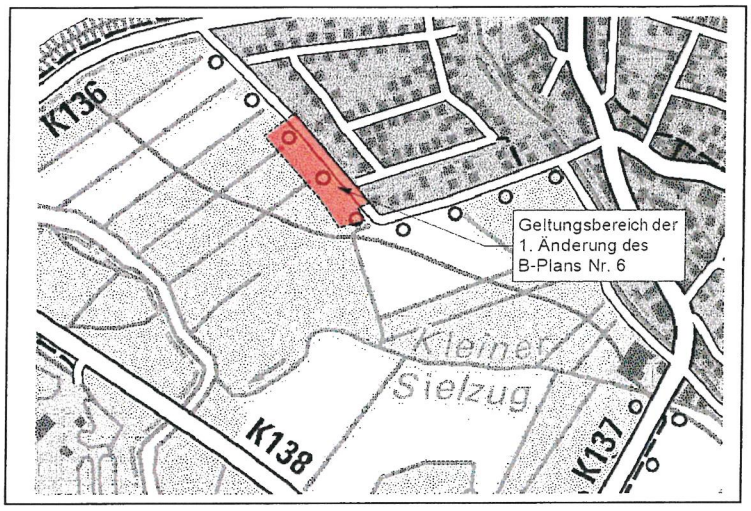
Gemeinde Südermarsch

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: **Gemeinde Südermarsch**
Kreis Nordfriesland

Planung: **O L A F**
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bdla

Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Telefon: 04847/980
Fax: 04847/483
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Plan zur Beschlussfassung
05.05.2025

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Südermarsch plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für das Gebiet südlich der Simonsberger Straße und westlich der Straße „Grüner Weg".

1.2 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 soll ein Backengiebel und ein Krüppelwalm als Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden. Um die Gestaltung der Dachflächen eindeutig zu regeln, sollen Gauben mit einer fest defininierten maximalen Breite zugelassen werden.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 umfasst die Flurstück 250, 248 und 22 teilweise sowie die Flurstücke 241, 242, 243, 245, 246, 247 und 249 der Flur 1 in der Gemarkung Südermarsch. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt 8.389 m².

1.4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 soll gemäß § 13 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um Änderungen der Traufhöhe durch die Zulässigkeit eines Backengiebels und Zulässigkeit von Gauben in der Dachfläche, die die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berühren. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht aufgrund der Planänderung nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Es werden die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

2 Inhalte der Planänderung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Abweichung von der Festsetzung einer Traufhöhe ist an den Längsseiten der Wohngebäude ein Backengiebel zulässig. Die Breite des Giebels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Backengiebel ist in der Bautradition in Nordfriesland typisch und soll deshalb zulässig sein. Krüppelwalme sind ebenfalls als Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe zulässig.

Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

2.3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.4 Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

2.6 Grünfläche, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Fläche für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen bleiben bestehen

2.7 Örtliche Bauvorschriften

Bei den örtlichen Bauvorschriften sind Gauben bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge zulässig. Gemessen wird die Trauflänge an der Vorderkante des Traufes in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht. Alle weiteren Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den geänderten Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Backengiebels wird eine Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe ermöglicht. Bei der Zulässigkeit von Gauben wird eine fest definierte maximale Breite festgesetzt.

Es wir im Plangebiet zu keiner wesentlichen Veränderung im städtebaulichen Erscheinungsbild kommen.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht zu erkennen.

3.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sind keine Eingriffe in einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

4 Abschließende Erläuterungen

4.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

4.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2023 (BGBl I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GVOBl. S. 504)

Die Begründung wird gebilligt

GEMEINDE SUDERMARSCH KREIS NORDFRIESLAND 2

13.06.2025 .....

Datum Karl-Jochen Maas, Bürgermeister