

# Satzung der Gemeinde Mildstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20

**Präambel:** Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.09.2024 folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, für das Gebiet östlich des Rosendahler Weges und südlich der Husumer Straße, umfassend die Flurstücke 395, 396, 397, 398, 399 und 400 der Flur 8 der Gemarkung Mildstedt der Gemeinde Mildstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Maßstabsbalken Angaben in Meter  
0 50

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 02.07.2024. (©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0) ([https://geodaten.schleswig-holstein.de/gaia/light-sh/\\_apps/flatdownload/flat-alkis.html](https://geodaten.schleswig-holstein.de/gaia/light-sh/_apps/flatdownload/flat-alkis.html))

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)  
**eGE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**FH max. ü. NHN** Maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhen Null

**Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Stellplatzflächen

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhalt

**Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung zur zulässigen maximalen Firsthöhe

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

- Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Private Stellplatzfläche sind Garagen und Carports zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,65. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Flächenbefestigungen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 10 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante des Rosendahler Weges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt. Für die von der Straße abgewandten Bereiche der Bauflächen werden in der Planzeichnung hiervon abweichende absolute Maximalhöhen als Schutzabstand zur 110kV-Leitung festgesetzt.

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

Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Private Stellplatzflächen sind neben den Flächenbefestigungen auch Carports zulässig.

### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO S-H)

- Dachgestaltung  
Dächer sind mit einer Mindestneigung von 5° in den Farben schwarz, rot und grau zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Flachdächern zulässig.
- Fassadengestaltung  
Fassaden sind in den Farben rot, grau, weiß und grün zulässig.
- Solaranlagen  
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dach- und Wandfläche sind zulässig. Die Solaranlagen sind als zusammenhängende rechteckige Flächen auszubilden, ohne die äußere Begrenzung der Dachflächen zu überragen.
- Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 1 und 2 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

### Bodenkenntnis

Der überplante Bereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Husum/Mildstedt. Die entsprechenden Verbote, Genehmigungs- und Duldungspflichten sind zu beachten.

### 110 kV Freileitung

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches (30,00 m von der Leitungssache nach beiden Seiten) unterliegt die maximale Arbeitshöhe einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2024 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2024 bis 29.07.2024 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene 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 vom 11.08.2024 bis 27.08.2024 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-nordsee-treene.de](http://www.amt-nordsee-treene.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Mildstedt, 22.10.2024

Ort, Datum, Siegelabdruck

Husum, 21.10.2024

Mildstedt, 22.10.2024

Amt/Gemeinde

Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

stellv. Bürgermeisterin

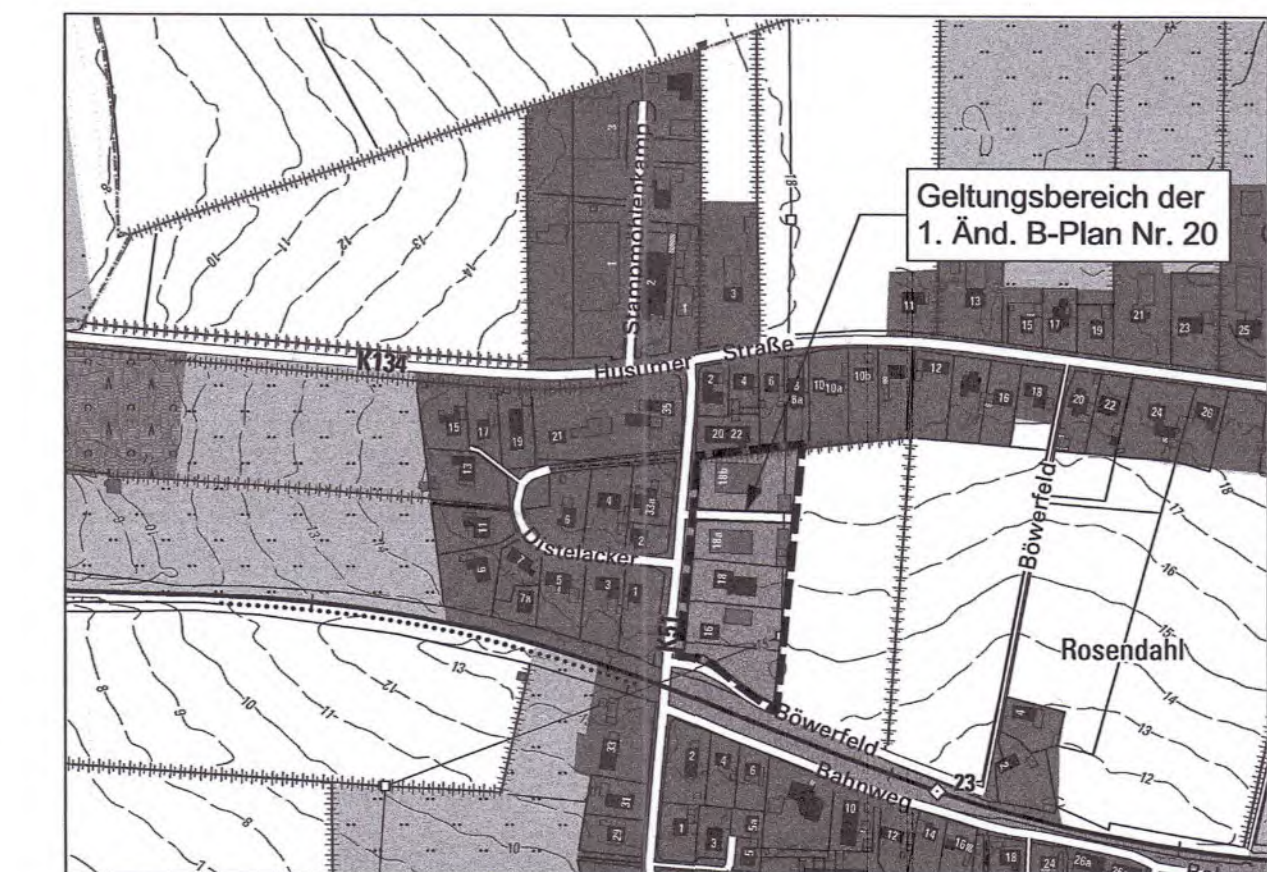
7. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Mildstedt, 22.10.2024

Ort, Datum, Siegelabdruck

Mildstedt, 11.11.2024



©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Übersichtsplan M 1: 5.000

Gemeinde Mildstedt

Kreis Nordfriesland

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

### Satzungsfassung

Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Süderstr. 3  
25985 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@olaf.de

