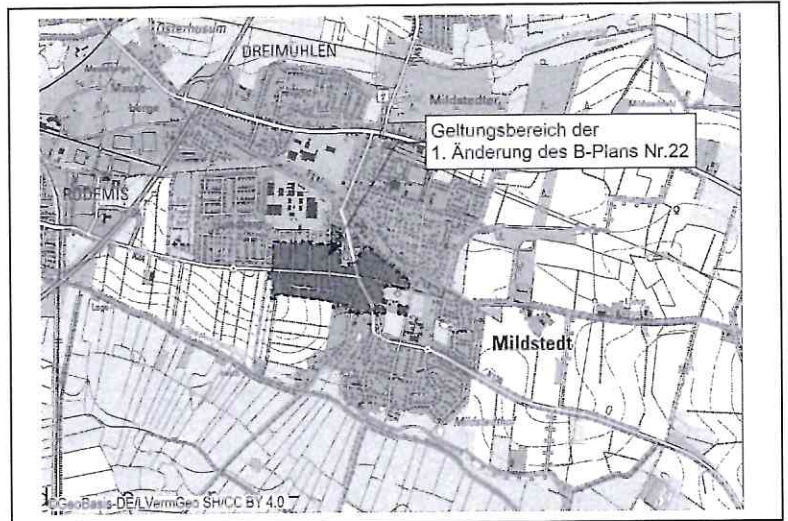


---

# Gemeinde Mildstedt

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

### Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: **Gemeinde Mildstedt**  
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](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Satzungsfassung

---

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung

Im Bebauungsplans Nr. 22 wurde als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe, Traufhöhe und Sockelhöhe wie folgt festgesetzt:

„(2) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude 9,00 m und für zweigeschossige Gebäude 10,00 m. Sie bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenbzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

Die max. Höhe von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern darf 4,00 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nicht überschreiten.

(3) Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 4,00 m und für zweigeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 6,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Eine Ausnahme bildet die Krüppelwalmseite.“

Es hat sich jedoch herausgestellt, dass über diese Festsetzung der Bezugshöhe für Hinterliegergrundstücke mit einem starken Höhenunterschied zur Bezugshöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, keine Gebäudehöhen von 9 bzw. 10m möglich sind. Es sollen aus diesem Grund die textlichen Festsetzungen angepasst werden.

Die Gemeinde Mildstedt hat am 12.11.2020 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass künftig in Baugebieten der Gemeinde auch Holzfassaden, Fassadenplatten in Holzoptik, Wärmedämmverbundsysteme und Häuser in Blockbohlenbauweise zulässig sein und die Bebauungspläne entsprechend angepasst werden sollen. Diesem Grundsatzbeschluss wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 nachgekommen.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 umfasst des gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 für das Gebiet südlich und nördlich der Rödemisser Chaussee, südlich des "Norderweg", südwestlich der Straße "Am Dornbusch", nördlich der Straße "Am Spritzenhaus" umfassend im Teilbereich 1 die Straßen "Marschblick", "Nedderlund", teilweise "Am Lundberg", teilweise "Pastor-Schulz-Straße", teilweise "Arthur-Kiehne-Straße", teilweise "Am Ehrenhain", teilweise "Rödemisser Chaussee", "Dithmarscher Weg", "Friesenweg", teilweise "Westerreihe", teilweise "Hauptstraße", östlicher Bereich "Old Dörp", teilweise südlicher Bereich "Am Dornbusch", teilweise "Schulweg" und im Teilgeltungsbereich 2 den westlichen Bereich der Straße "Kirchenweg"

### **1.3 Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll gemäß § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Konkretisierung der Festsetzung zum Höhenbezugspunkt, die die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Die zusätzlichen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden berühren ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung. 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 gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB 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 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird nur die Bestimmung der Bezugshöhe für die Festsetzung der Firsthöhe, der Traufhöhe und der Sockelhöhe neu festgesetzt.

Die Festsetzung lautet:

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude 9,00 m und für zweigeschossige Gebäude 10,00 m. Sie bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes, vermehrt oder vermindert um die Höhendifferenz bei ansteigendem oder abfallendem Gelände.
- (2) Die max. Höhe von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern darf 4,00 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nicht überschreiten, vermehrt oder vermindert um die Höhendifferenz bei ansteigendem oder abfallendem Gelände.
- (3) Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes, vermehrt oder vermindert um die Höhendifferenz bei ansteigendem oder abfallendem Gelände.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 4,00 m und für zweigeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 6,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude

gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, vermehrt oder vermindert um die Höhendifferenz bei ansteigendem oder abfallendem Gelände.

Eine Ausnahme bildet die Krüppelwalmseite.

## 2.2 Örtliche Bauvorschriften

Laut Grundsatzbeschluss der Gemeinde Mildstedt wird für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 festgesetzt, dass verputzte Fassaden, Verblendmauerwerk, Holzfassaden, Fassadenplatten in Holzoptik, Wärmeverbundsysteme und Häuser in Blockbohlenbauweise zulässig sind.

Alle anderen textlichen Festsetzungen bleiben bestehen.

## 2.3 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 01. September 2022 (GVOBl. S. 1422)

Die Begründung wird gebilligt.

Mildstedt, den 26.02.24



  
 (Bürgermeister)