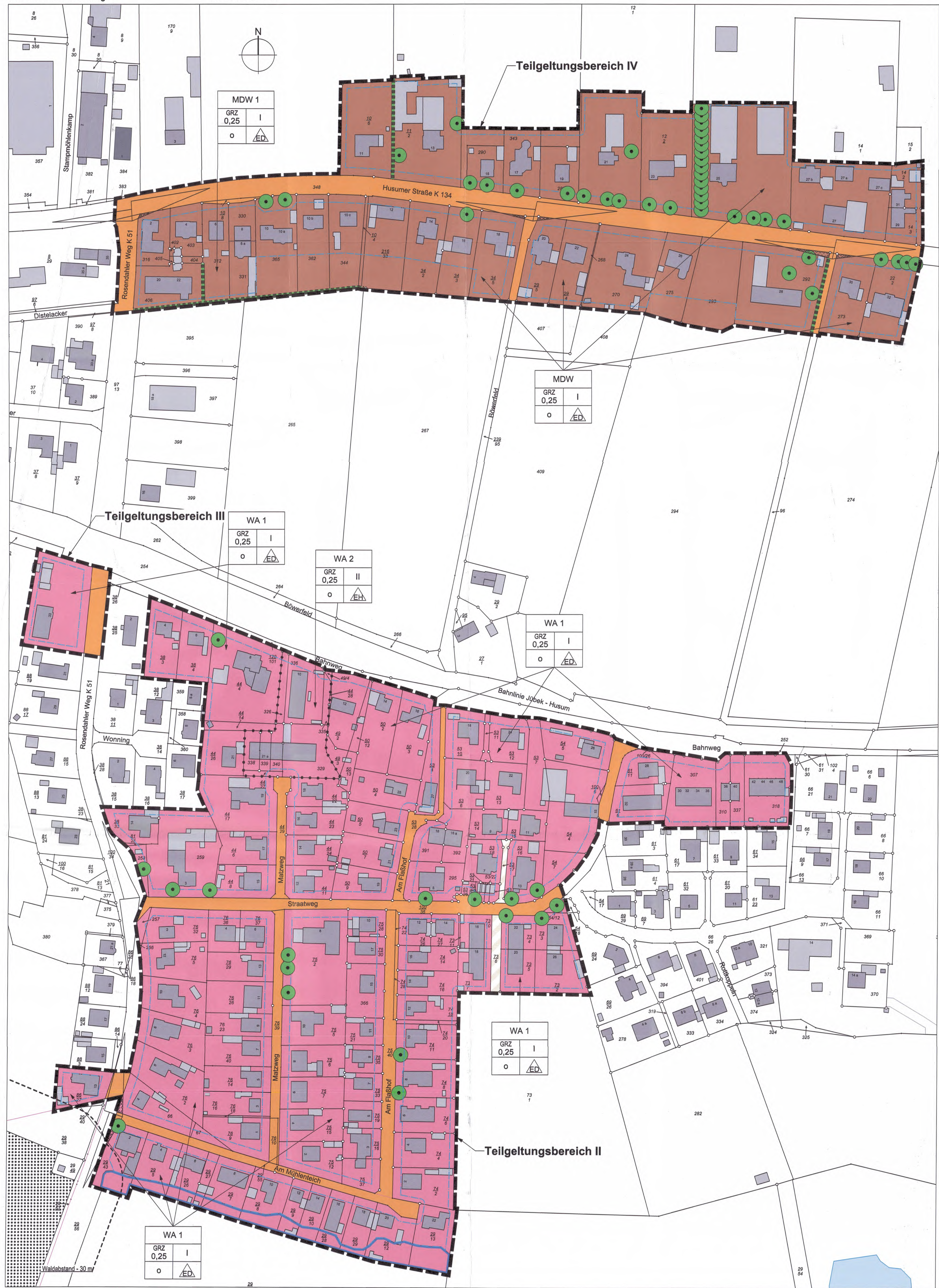


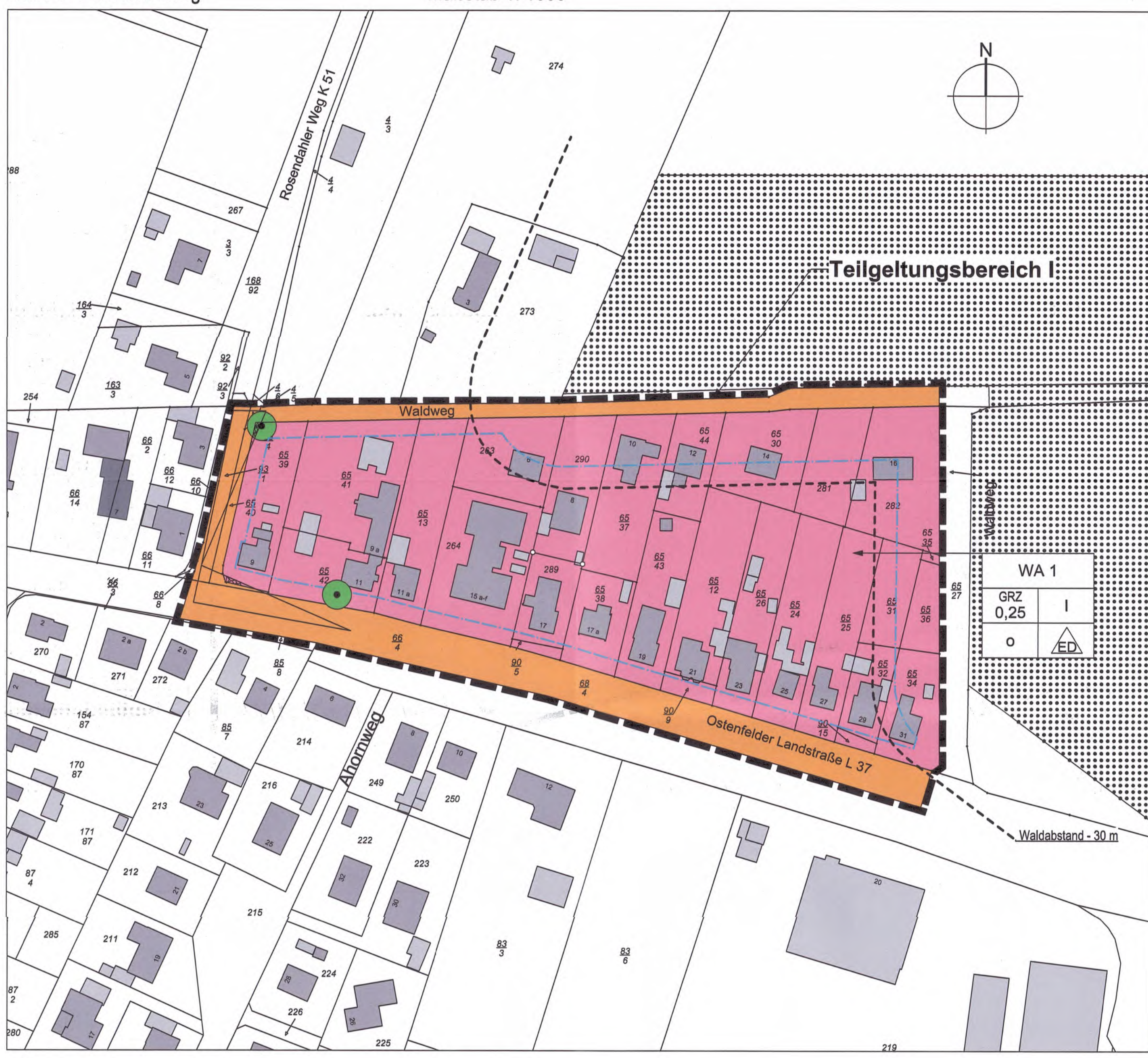
Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 27 "Rosendahl"

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 30.03.2023 folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 27 "Rosendahl" für das Gebiet der vier Teilgebiete im Bereich Rosendahl, nördlich der Osterfelder Landstraße und überwiegend östlich des Rosendahler Weges (Teilgebietbereich I) nördlich der Osterfelder Straße, östlich des Rosendahler Weges und südlich des Waldweges; Teilgebietbereich II nördlich der Husumer Mühlengraben zwischen Rosendahler Weg und der Bahnlinie Husum-Jübek; Teilgebietbereich III direkt südlich der Bahnlinie Husum-Jübek und westlich des Rosendahler Weges; Teilgebietbereich IV beidseitig der Husumer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000



Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanZf 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 sowie 13 und 13a BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- WA**: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MDW**: Dörfliche Wohngebiete (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- GRZ 0,25**: Grundflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse**
- I**: Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Baugrenzen und Baugestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 21 und 23 BauNVO)**
- O**: Offene Bauweise
 - E**: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - H**: Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - B**: Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- S**: Straßenverkehrsflächen
 - T**: Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Privatweg
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)**
- B**: Bäume - Erhaltung
 - U**: Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes - (Küppel § 9 Abs. 4 BauGB)
- Wasserrflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Ü**: Überschwemmungsgebiet
- Sonstige Planzeichen**
- : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - : Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - : Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - : Schutzstreifen - von Bebauung nd Pflanzung freizuhalten
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- H**: Vorhandene Gebäude
 - - -: Flurstücksgrenzen, vermarktet
 - - -: Flurstücksgrenzen, unvermarktet
 - 123: Flurstücknummer
- III. Nichtrechtliche Übernahmen**
- W**: Wald
 - - -: Waldabstand 30 m
 - - -: Waldabstand 23 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 sowie 13 und 13a BauNVO)**
- (1) Die **Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- (6) Das **Dörfliche Wohngebiet (MDW)** dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenberuflichen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftseltern land- und forstwirtschaftlicher Nebenberuflichen und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinbetriebe einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Unterhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schenck- und Speisewirtschaften, Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (7) Im Dörflichen Wohngebiet sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
- (8) Im Dörflichen Wohngebiet können ausnahmsweise Wirtschaftseltern land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe zugelassen werden.
- (9) Im Dörflichen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze und Zufahrten sind an der straßenseitigen Seite zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

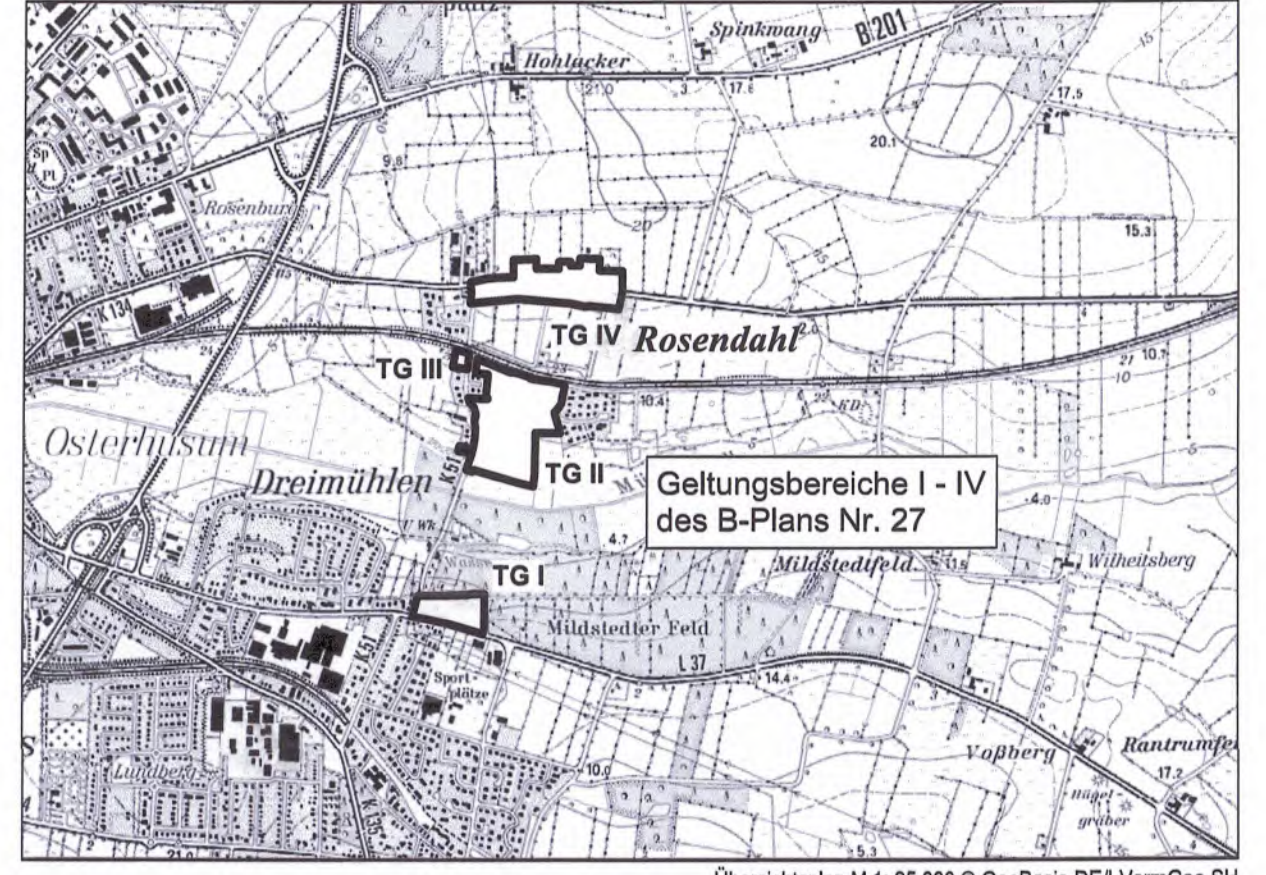
- (1) In der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbau heimischer Gehölzarten zu ersetzen. In den Abschnitten, in denen in den potentiellen Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume eingriffen wird, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln durchzuführen. Als Wurzelraum muss mindestens der Traubbereich des Baumes angenommen werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 68 LbauO S-H)

- (1) **Gebäudegestaltung:**
Die maximale Gebäudehöhe darf 25,00 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudebreite darf 9,50 betragen. Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- (2) **Dachgestaltung:**
Es sind nur Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Flachdächern zulässig.
- (3) **Vorgartengestaltung:**
Vorgartengebiete im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenbegrenzenden Gebäudeteilen. Die Vorgartengebiete sind unverankert anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gleichmäßig zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Minerallagen (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 20% des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (4) Es sind mindestens zwei PKW-Stellplätze pro Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück mindestens 1,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.
- (5) **Ordnungsvorgaben:**
Ordnungsvorgaben gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schlingw-Höhen, vorwiegend oder fehllosig den örtlichen Bauvorschriften zuzuwandeln. Als Teilbestand die Nichtanwendung der Vorschriften über Gebäude-, Dach- und Vorgartengestaltung gemäß den Ziffern 1 bis 4 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungsvorgabe mit einer Gebäude gestrichelt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.2021. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 19.05.2021 bis 27.05.2021 durch Aushang.
 - Die förmliche Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.12.2022 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2022 den Entwurf des B-Plans Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Trenne nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder per Niederschrift abgegeben werden können, vom 20.12.2022 bis 28.12.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.ortswahlrecht.mildstedt.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 15.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gehört.
- Ort Datum, Siegelblock
- Waldschell, M. 5.23
Amten/Gemeinde
- Waldschell, M. 5.23
Bürgermeisterin
- Waldschell, M. 5.23
Bürgermeisterin
- Waldschell, M. 5.23
Bürgermeisterin
- Waldschell, M. 04.2023
Bürgermeisterin



Gemeinde Mildstedt Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 27 "Rosendahl"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzungsfassung