

Satzung der Gemeinde Uelvesbüll über den Bebauungsplan Nr. 5

Für das Gebiet nördlich der Landstraße (L 310), östlich des Straße Schoolspätting und südlich des Mitteldeiches zum Uelvesbüller Koog

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021-

Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)
2.1. Firsthöhe, Traufhöhe
Die maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude wird gemessen ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden abschüssigen Dachflächen bei der Gehweghöhe. Die mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude beträgt 2,00 m. Von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsäule, Erker, Giebel, Dachgauben etc..
- Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
3.1. Dachneigung, Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten
Dachneigung
25° bis 50° für das Hauptgebäude.
Von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsäule, Erker, Giebel, Dachgauben etc.
Dachform
Für das Hauptgebäude symmetrische Sattel-, Walms- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Neigung der Krüppelwalmsäulen mind. 8° steiler als Neigung der Hauptdachflächen.
Dachdeckung
Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz sind zulässig.
Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sowie Satellitenempfang sind zulässig.
Sie sind mit der Farbe der Dachdeckung abzustimmen.
Dachaufbauten
Gäuben sind insgesamt bis zu einer Breite von 3/5 der Traufseite der entsprechenden Dachseite zulässig.
- Fassade
Einfarbiges Verblendmauerwerk ist zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.
Es sind auch Häuser in Holzbauweise und Holzfassaden zulässig.
- Grundfläche
Die Wohnhäuser müssen min. eine Grundfläche von 90 m² haben. Es gelten die Außenwand-Außenmaße.
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen
Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.
Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Beim Wintergarten dürfen die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktion 20 cm nicht überschreiten.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Festsetzungen für die Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.
Die Grundfläche der Garage in Verbindung mit der Nebenanlage darf insgesamt 60m² je Grundstück nicht überschreiten.
Das Fassadenmaterial ist dem Hauptgebäude anzupassen. Offene Garagen (Carports) einschl. Abstellraum können auch in Holzbauweise errichtet werden.
- Garten- und Spielhäuser
Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.
Max. Grundfläche 16 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m.
Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbauweise und im Grundstücksteil hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.
- Gewächshäuser
Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung.
Max. 8 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m. Gewächshäuser sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glas- und Kunststoffausfachung zulässig und dürfen nur hinter der Bauflucht des Gebäudes errichtet werden.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen an der Straßenfront sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
Lebende grüne Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen
a) für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
b) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (tugenerisches Material wie Betonrasstein, Pflaster) zulässig.
c) Zur Kompensation wird dem B-Plan Nr. 5 folgende Fläche zugeordnet:
Teilfläche von 2.799 m² der Gemarkung Uelvesbüll Flur 1 Flurstück 0116240010184 (Kreis Nordfriesland)
- Schallschutz (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern auf dem Baufeld 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 310 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlüfttechnischen Anlage belüftet werden.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = La - 30 dB.
Für Außenbauteile an den der Landesstraße 310 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Grundlage der Festsetzungen ist die schallschutztechnische Untersuchung der Dörries Schallschutztechnik GmbH (Projekt: 2022-03)
- Hinweis:
Schottergärten
Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser- und winddurchlässig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeit handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemäß Ziff. 3.
Ordnungswidrigkeit der gestalterischen Festsetzungen.
Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Schallschutz
Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich.
Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden.
Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Farafahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungskasten vom 12.12.2019 bis 20.12.2019 / durch Abdruck in der Zeitung „im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ...“
Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.08.2020 durchgeführt / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 17 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.08.2020 durchgeführt / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 17 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Das Planverfahren wurde gem. § 13b Bau GB im beschleunigten Verfahren begonnen und daher wurde auf die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.08.2020 den Entwurf des B-Planes /-der Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 14.09.2020 bis 15.10.2020 und erneut vom 30.12.2021 bis 31.01.2022 und vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 im Internet unter www.amt-nordsee-treene.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter www.amt-nordsee-treene.de und durch Aushang vom 04.09.2020 bis 12.09.2020, 22.12.2021 bis 30.12.2021 und 03.08.2022 bis 11.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Bau GB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-nordsee-treene.de/verwaltung-buergerservice/> Amt-Nordsee-Treene/Bauleitplanung-der-Gemeinde/-B-Pläne-und-F-Pläne-im-Verfahren- ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.09.2020, am 22.12.2021 und am 11.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.12.2021, am 21.07.2022 und am 01.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.11.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der § 13b BauGB wurde aufgrund der aktuellen Rechtsprechung als unwirksam erklärt. Die Gemeindevertretung leitet mit Beschluss vom 23.04.2024 das Heilungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB ein und hat den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der Satzungsbeschluss vom 01.11.2022 wurde aufgehoben.
- Der Entwurf des B-Planes /-der Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 07.05.2024 bis 07.06.2024 im Internet unter www.amt-nordsee-treene.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter www.amt-nordsee-treene.de und durch Aushang vom 29.04.2024 bis 07.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Bau GB auszulegenden

Unterlagen wurden unter <https://www.amt-nordsee-treene.de/verwaltung-buergerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauleitplanung-der-Gemeinde/-B-Pläne-und-F-Pläne-im-Verfahren-> ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

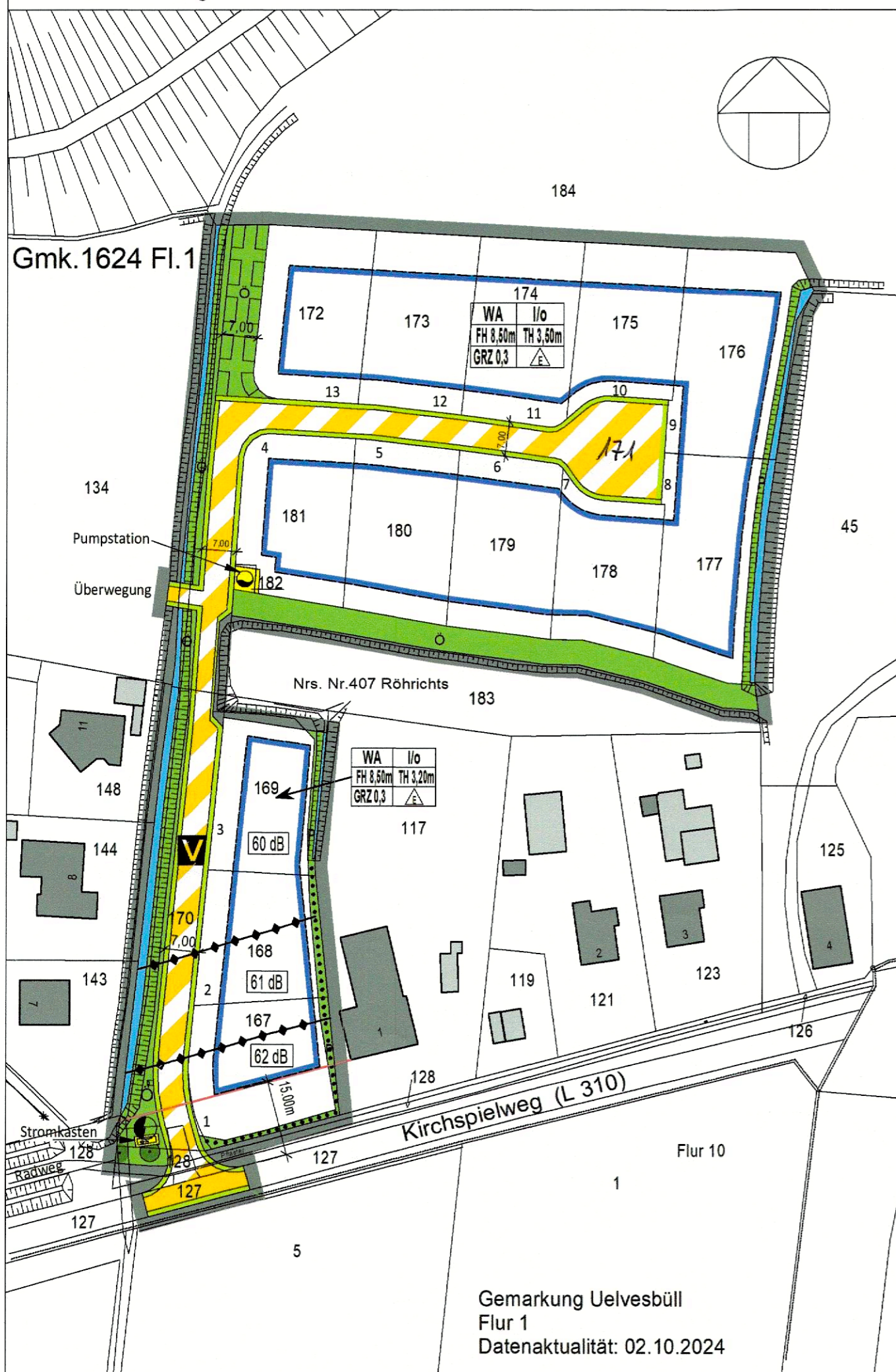
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

11. Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom 20.1.2025 bis 28.1.2025 durch Aushang) 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) 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 28.1.2025 in Kraft getreten.

Planzeichnung Teil A M 1:1000



Zeichenerklärung

- Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH max. Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH max. Traufhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität (Stromkasten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasser (Pumpstation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - O Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - P private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 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. 26 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh- und Fahrrecht Zugunsten des Unterhaltungsverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Flurgrenze
 - Flur 15
 - Flurbezeichnung
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Gebäude
 - Anbaufluchtfläche (§ 29 StrWG)

Gemeinde Uelvesbüll

