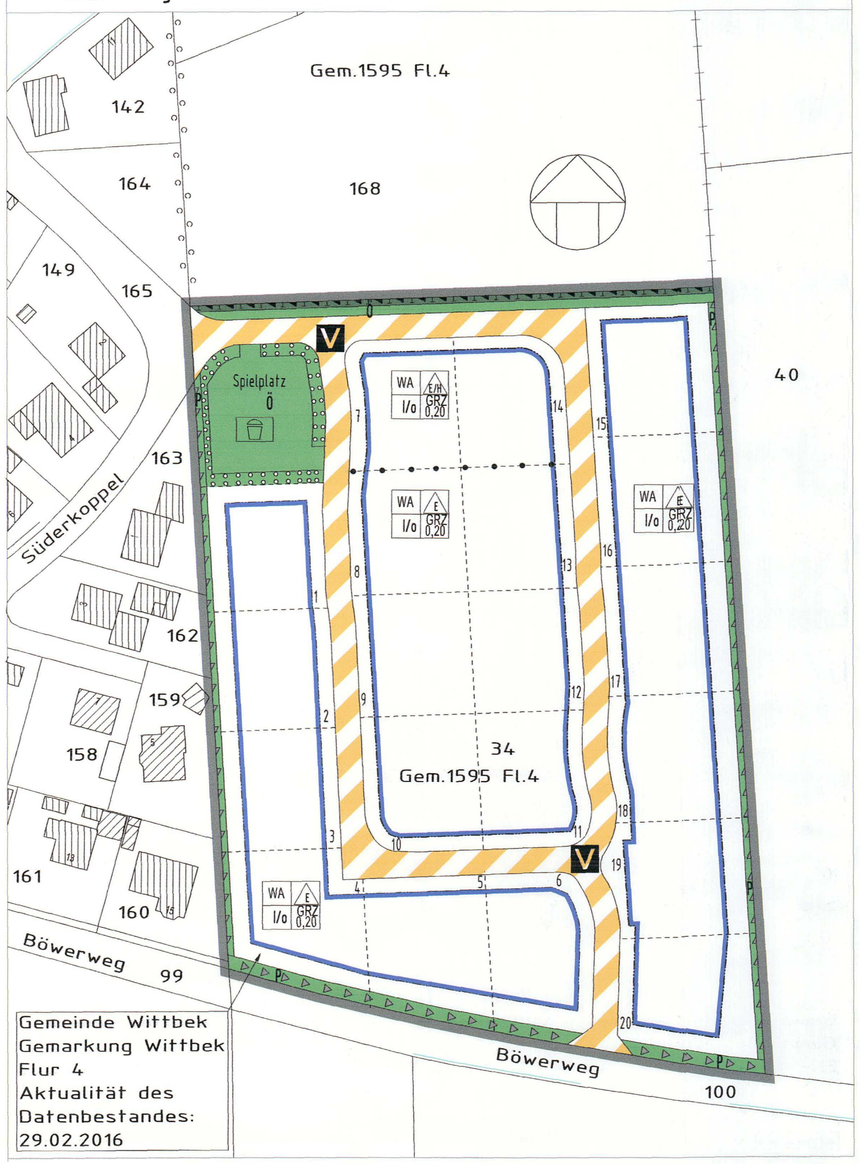
Satzung der Gemeinde Wittbek über den Bebauungsplan Nr.05

Für das Gebiet nördlich des "Böwerweg", südlich des "Süderweg" und östlich der "Süderkoppel" in der Gemeinde Wittbek.

-Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung Teil A M 1:1000



Text Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m über mittlerer Geländeoberfläche (§18 BauNVO).
Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,40 m über mittlerer Geländeoberfläche.
Die Traufhöhe der Gebäude beträgt max. 3,50 m über mittlerer Geländeoberfläche.
Die Traufhöhe der Gebäude beträgt max. 5,70 m über mittlerer Geländeoberfläche für die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2.

2. Zulässige Wohneinheit (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten für die Grundstücke Nr. 2 und Nr. 12 zulässig.
Bei der Hausgruppenbebauung ist nur eine Wohneinheit je Hausgruppenscheibe zulässig.

3. Dachgestaltung
3.1. Dachform
Es sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
Hauptdachneigung mindestens 35°.
Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufl änge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite.
Bei der Ermittlung der Traufl änge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
Einzelgauben dürfen max. bis 3,00 m breit sein und müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Traufl änge vom Ortgang einhalten.
Zulässiger Dachüberstand bis 0,60 m, Gebäude mit Holzfassade bis 1,00 m, ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze.

3.2. Dacheindeckung
Es sind Dachpfannen in den Farben rot, braunrot, braun und anthrazit und schwarz zulässig.
Die Nutzung alternativer Energien im Bereich der Dachflächen ist zulässig.

4. Fassadengestaltung, Außenwände
Das Verblendmauerwerk ist in den Farben rot, rotbraun, gelb und Putzfassaden in den Farben rot, rotbraun, weiß, braun und Holzverkleidung rot, rotbraun zulässig. Holz- und Glaselemente sind zulässig.
Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig. Die Farbgebung ist der übrigen Fassade anzupassen.
Holzhäuser sind zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1. Garagen und Nebenanlagen
Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gerätehauses, darf 50 m² je Grundstück nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen.
Freistehend sind sie auch in Holzbauweise als offene Garagen (Carports) mit integriertem, geschlossenem Abstellraum zulässig.
Es sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
Sie müssen hinter der Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten.
Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.

5.2.Garten-, Geräte- und Spielhäuser
Für Garten-, Geräte- und Spielhäuser ist eine max. Grundfläche von 30 m² je Grundstück zulässig.
Es kann mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über mittlerer Geländeoberfläche errichtet werden.
Sie müssen hinter die straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten.
Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

5.3. Gewächshäuser
Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 10 m² je Grundstück zulässig, die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m über mittlerer Geländeoberfläche. Sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig.
Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten.

6. Wintergärten und Veranden
Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Ihre max. Grundfläche wird auf 25 m² je Grundstück festgesetzt.
Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.

8. Einfriedigungen
Einfriedigungen an der Straßenfront sind nur als grüne Hecke heimischer Art, Holzzäune oder Wälle, nicht höher als 0,80 m über mittlerer Geländeoberfläche, oder grünen Hecken zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen
1. Im Straßenraum ist je Hausgrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
   Auf jedem Hausgrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
2. Gehölzanpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen
   (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguß usw.) unzulässig.
4. Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von mindestens 3 m von den festgesetzten Gehölzanpflanzungen oder Knicks zulässig.

Zeichenerklärungen

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 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. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- EH – nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 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)
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- V – verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ö – Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P – Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 156/2 – Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- 6 – Nummerierung des in Aussicht gestellten Grundstückes
- entwidmeter Knick

3. Nachrichtliche Übernahme

- bestehender, zu erhaltender Knick (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.06.2014 - 02.07.2014/ durch Abdruck in der...../im amtlichen Bekanntmachungsblatt/durch Bereitstellung im Internet am..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.03.2015 durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom..... wurde nach§ 3 Abs. 1 Satz 2/§13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.06.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2015 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2015 bis 15.05.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am..... in..... / -bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 06.04.2015 bis 14.04.2015 durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mildstedt, den 04.08.16 AMT NORDSEE-TREENE KREIS NORDFRIESLAND Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am 29. FEB. 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage des bestehenden, zu erhaltenen Knicks und des entwidmeten Knicks ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

Husum, den 11. APR. 2016 Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2015 und 03.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Am 25.7.2016 Keine nochmalige Abwägung statt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2015 bis 06.08.2015 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am..... in..... -bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 14.07.2015 bis 22.07.2015 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.7. 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Mildstedt, den 04.8.16 AMT NORDSEE-TREENE KREIS NORDFRIESLAND Amtsvorsteher

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

11. Der Landrat des Kreises Nordfriesland hat mit Bescheid vom 11.08.2016 Az.: 4.60.9 - 681/131/5/- diese B-Plan- Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.

12. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet/ Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein/ der Landrates Kreises Nordfriesland hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Mildstedt, den 19.8.2016 Amtsvorsteher

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

Mildstedt, den 19.8.2016 Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom 22.8.16 bis 30.8.16 ortsüblich bekannt gemacht. 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 30.8.16 in Kraft getreten.

Mildstedt, den 13.9.16 Amtsvorsteher

Satzung der Gemeinde Wittbek

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr.5

Für das Gebiet nördlich des "Böwerweg", südlich des "Süderweg" und östlich der "Süderkoppel" in der Gemeinde Wittbek

Gemeinde Wittbek über das Amt Nordsee-Treene
Schulweg 19
25866 Mildstedt

Stand: 03/2016

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen | Zingel 3 | 25813 Husum | www.JTB-Architektur.de
Telefon +49 (0) 4841/4038 | Fax. 63181 | info@JTB-architektur.de