

Satzung der Gemeinde Südermarsch über den Bebauungsplan Nr. 6

Präambel: Aufgrund des § 10 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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 01. September 2022 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Südermarsch über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet südlich der "Simonsberger Straße" und westlich der Straße "Grüner Weg", umfassend Teile der Flurstücke 20 - 23 der Flur 1 der Gemarkung Südermarsch der Gemeinde Südermarsch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



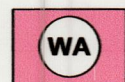
Planzeichenerklärung

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, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

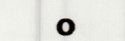
GRZ 0,30

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

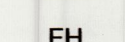
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



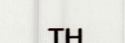
Offene Bauweise



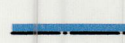
Nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



Firsthöhe



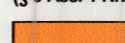
Trauthöhe



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



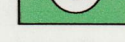
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

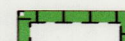


Private Grünflächen



Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

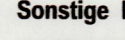


Flächen für Massnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft



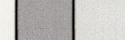
Bäume - Erhaltung

Sonstige Planzeichen



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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen, vermarktet



Flurstücksgrenzen, unvermarktet



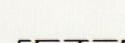
Flurstücksnummer



Gemeindegrenze



Parzellengraben



Stauraumausgleich

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 Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
- (3) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Die festgesetzte Firsthöhe beträgt max. 8,50m, vermindert um das Maß des Höhenunterschiedes bei abfallendem Gelände, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüber liegender Oberkante der Fahrbahnmittelle.
- (2) Sockelhöhe: Maximal 30 cm. über der Bezugshöhe westlichen Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, senkrecht zur Gebäudeachse gemessen.
- (3) Es sind keine Staffelgeschosse zulässig.
- (4) Das Gelände der Baugrundstücke kann bis zu einer Höhe von + 1,0m NHN aufgefüllt werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (2) Garagen und Nebenanlagen: Garagen einschließlich Nebenträume sind bis zu max. 50 m² Grundfläche zulässig. Für die Befestigung von Zugängen und Zufahrten ist Asphalt oder Ortbeton unzulässig.

4. Ein- bzw. Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- (1) Es ist maximal eine Zufahrt je Baugrundstück von der Erschließungsstraße aus mit einer Zufahrtbreite von maximal 4,00 m zulässig.

5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Anpflanzung einer 2 reihigen freiwachsende Feldhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen mit gebietsheimischer Herkunft (Norddeutsches Tiefland), die Bepflanzung dient als Ausgleich sowie als Eingrünung nach Westen und ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- (2) Ein erforderlicher Kompensationsbedarf von 1610 m² für den Eingriff in den Boden wird über die Kompensationsfläche auf dem Flurstück 23 der Flur 1 ausgeglichen. Das intensiv genutzte Grünland ist zu einem artenreichen Wertgrünland zu entwickeln.

6. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich des B-Plans sind die Parzellengraben so zu erhalten, dass sie das Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke aufnehmen können.

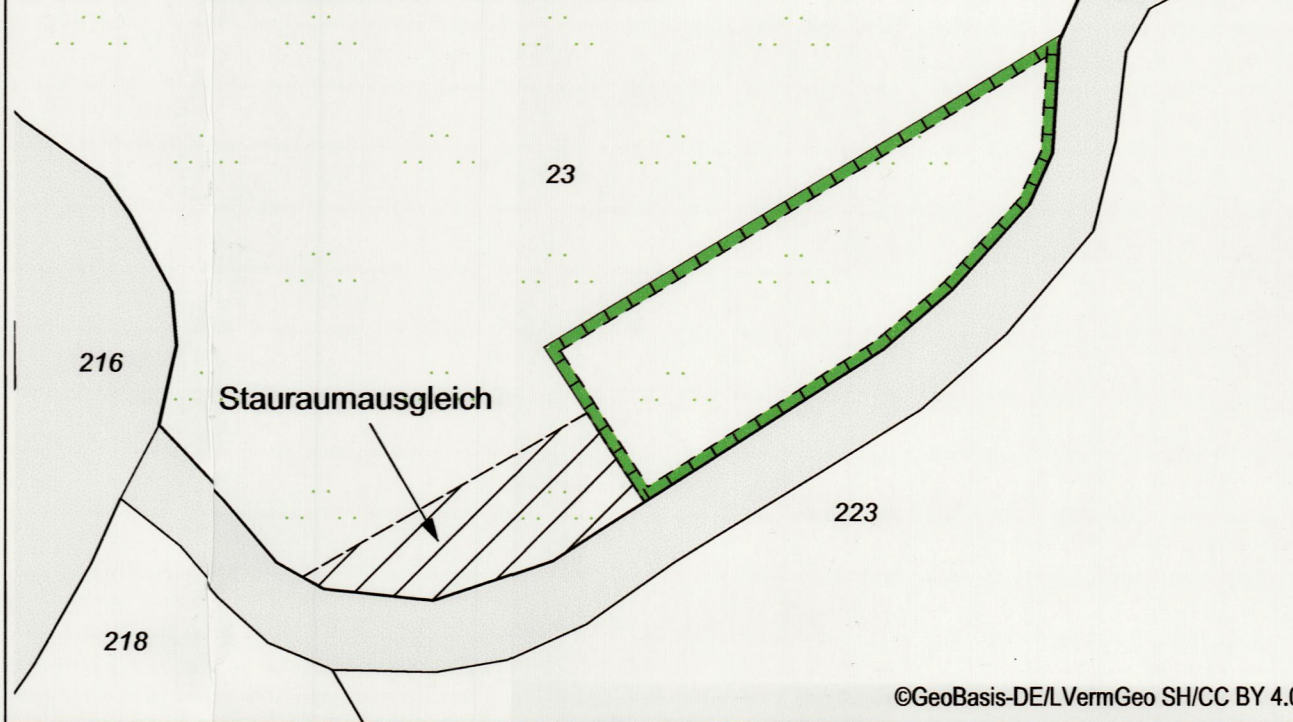
7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO S-H)

- (1) Dachgestaltung: Die Dächer sind als Walm, Krüppelwalm oder Satteldach mit einer Dachneigung von 21°-51° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen und Dachziegel in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- (2) Aussenwände: Zulässig sind rotes oder weißes Verblendmauerwerk.
- (3) Flächenbefestigungen auf den Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (4) Gestaltung der Vorgartenbereiche: Aus ökologischen Gesichtspunkten, Gründen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, aber auch um negative Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild zu verhindern, möchte die Gemeinde die Gestaltung der Vorgärten steuern. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Gebäudekanten. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 20% des Vorgartens zulässig. Zugänge für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser

Ausgleichsmaßnahme

Flurstück 23, Flur 1, Gemarkung Südermarsch (Maßstab 1:1000)



Festsetzung ausgenommen.

(5) Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Trauthöhe, Firsthöhe, Dachfarbe und -material sowie Dachgestaltung gem. Ziff. 1 bis 4 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 15 DSchG 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.

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrosch und bei Röhrich- und Saumbrütem sind Grabenräumungen nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 29.03.2021 bis 06.04.2021 durch Aushang.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.09.2023 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.06.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2023 den Entwurf des B-Plans Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2023 bis 06.11.2023 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene 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, vom 26.09.2023 bis 04.10.2023 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Bürgerservice/ Amt-Nordsee-Treene/ Bauleitplanung-der-Gemeinden/-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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Amt/Gemeinde

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Amt/Gemeinde

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Amt/Gemeinde

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

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

Husum, 11.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Öffentlich bestellter/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 04.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

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

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

Mildstedt, 22.12.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in

11. Der Beschluss des B-Plans Nr. 6 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die 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 vom 08.01.2024 bis 11.01.2024 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.01.2024 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

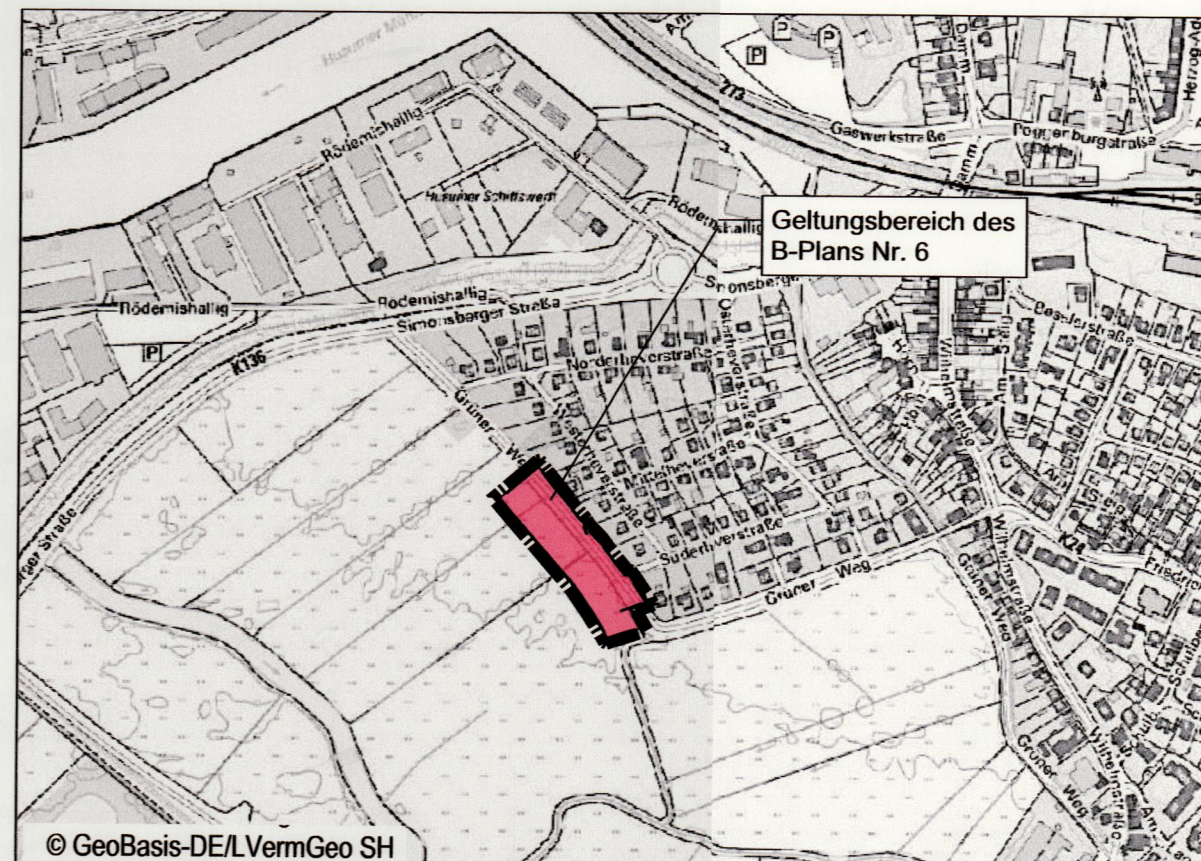
Bürgermeister/in

Mildstedt, 12.01.2024

Ort, Datum, Siegelabdruck

GEMEINDE SÜDERMARSCH
KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister/in



Übersichtsplan

Gemeinde Südermarsch

Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 6

Satzungssfassung



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Westerland-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

