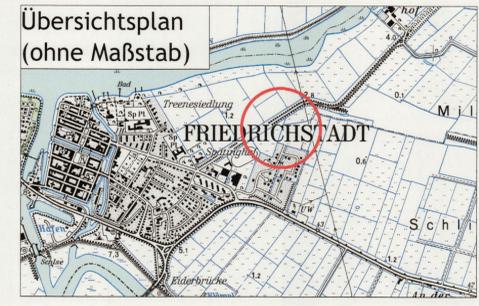


4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Friedrichstadt

für das Gebiet nördlich der B202 und östlich der Realschule

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.04.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



Plangrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster,
Datum 27.06.2023

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WR Reines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

0,3 Grundflächenzahl
TH 5,0 maximale Traufhöhe in Metern über NHN
FH 10,5 maximale Firsthöhe in Metern über NHN
I maximale Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

o offene Bauweise
— Baugrenze
ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

MINDEST- UND HÖCHSTMAßE FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

F_{min} Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke in m²
F_{max} Höchstgröße für Wohnbaugrundstücke in m²

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
— Fuß-/Radweg
P Parkplätze
V Verkehrsberuhigter Bereich

ENTSORGUNGSFÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

— Entsorgung - Abwasserpumpstation

GRÜNFLÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

— Öffentliche Grünflächen - Bewirtschaftungsstreifen

FÄHLE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

— Entwässerungsgräben

FÄHLE FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

— Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

FÄHLE FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)

— Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15 Flurstücksnummer
— Flurstücksgrenzen
— Flurgrenzen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung:
In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern darf eine Traufhöhe bis zu 6,50 m über NHN betragen.

2. Gebiete für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Gebäude mit einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von mindestens 1,40 m NHN herzustellen. Keller und Erdtanks sind unzulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist flächig oder oberflächennah (über Mulden oder flache Rigolen) auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Nebenanlagen und Garagen dürfen nur mit Gründächern ausgeführt werden. Zufahrten und Wege dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Flächenentwässerung einzurichten.

5. Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind je 10 m ein einheimischer standortgerechter Laubbaum sowie fünf einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

6. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 I BauO)

6.1 Dächer:
Die Hauptdächer sind als Sattel-, Waln-, Pult- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachneigung:
20° - 50° für Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer
10° - 50° für versetzte Pultdächer
Neigung von Krüppelwalmdächern mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen.

Dachdeckung:
Schiefer, Schindeln und Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, schwarz, grün und blau. Bei Holzhäusern sind auch Grasdächer zulässig.

Dachaufbauten:
Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 2/5 der Trauflänge der entsprechenden Dachseite betragen, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite.

Dachüberstand:
max. 60 cm mit Ausnahme von überdachten Freisitzen. In Verbindung mit Holzfassaden sind auch Dachüberstände bis zu 120 cm zulässig.

Solarenergieanlagen:
Solarenergieanlagen sind als zusammenhängend-rechteckige Flächen auszubilden, ohne die äußeren Begrenzungen der Dachfläche (Ortgang, Grat/First, Traufe) zu überragen.

6.2 Fassaden:
Zulässig sind Verblendmauerwerk, Putz- oder Holzfassaden. Ab Erdgeschossdecke sind auch Platten (z.B. Kunststichiefer) zulässig.

6.3 Wintergärten:
Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasaufschaltung zulässig. Sie sind nur angebaut an das Hauptgebäude zulässig. Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile dürfen 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen zu Dachneigung und Dacheindeckung sind hier nicht zulässig.

6.4 Garagen und Nebenanlagen:
Garagen, Carports und Nebenanlagen können mit Flachdächern ausgeführt werden. Für Garagen und Nebenanlagen sind max. 100 m² je Grundstück zulässig. Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

6.5 Einfriedigungen:
Straßenseitig dürfen Einfriedigungen nicht höher als 1 m sein.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.01.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 23.02. bis 02.03.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2017 durchgeführt.
- 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 09.11.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 27.06.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07. bis 28.08.2017 montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 bis 12 Uhr, dienstags von 13:30 bis 15 Uhr und donnerstags von 13:30 bis 16 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 18.07. bis 26.07.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Bürgerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauleitplanung-der-Gemeinden/“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der Entwurf der B-Plan-Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Stadtvertretung hat am 30.06.2022 den Entwurf der B-Plan-Änderung mit Begründung erneut beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 14.07. bis 15.08.2022 montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 bis 12 Uhr, dienstags von 13:30 bis 15 Uhr und donnerstags von 13:30 bis 16 Uhr nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 05.07.2022 bis 13.07.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Bürgerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauleitplanung-der-Gemeinden/“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 06.07.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 23.1.2024 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.1.2024 in Kraft getreten.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die B-Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.1.2024 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.1.2024 in Kraft getreten.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dächer, Fassaden, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie Einfriedigungen gemäß Festsetzungen 6.1 bis 6.5. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

Bodenverhältnisse
Bei Bodenerkundungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Untergrund Torf- (ca. 0,6 - 0,8 m Mächtigkeit) und Kleinschichten (ca. 1,7 - 2,1 m Mächtigkeit) festgestellt, die gering tragfähig sind. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden werden für alle Baugrundstücke Baugrunderkundungen sowie Gründungsgutachten empfohlen. Durch ggf. erforderliche Maßnahmen (Bodenaustausch, Tiefgründung) können erhöhte Kosten entstehen.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
4	Überarbeitung Bebaubarkeit, Erschließung	21.02.22	Me
3	Gebietsverkleinerung, Überarbeitung	17.06.20	Me
2	WR	17.07.17	Me
1	Räumstreifen Sietzug	29.03.17	Me

Projekt 4. Änderung B-Plan 15 Friedrichstadt	
Auftraggeber Stadt Friedrichstadt, über: Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt	Projektnummer 16-02 Plannummer 1602-BP-01-04 Dateiname 1602BP05.vwx
Vorhabenträger	Datum gepr. 28.06.2023 Datum gez. 12.10.2016 Gez. Methner Maßstab 1 : 1.000
Plan Bebauungsplan	
Planverfasser	
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	