

# Innenbereichssatzung Nr. 1 der Gemeinde Witzwort (Kreis Nordfriesland)

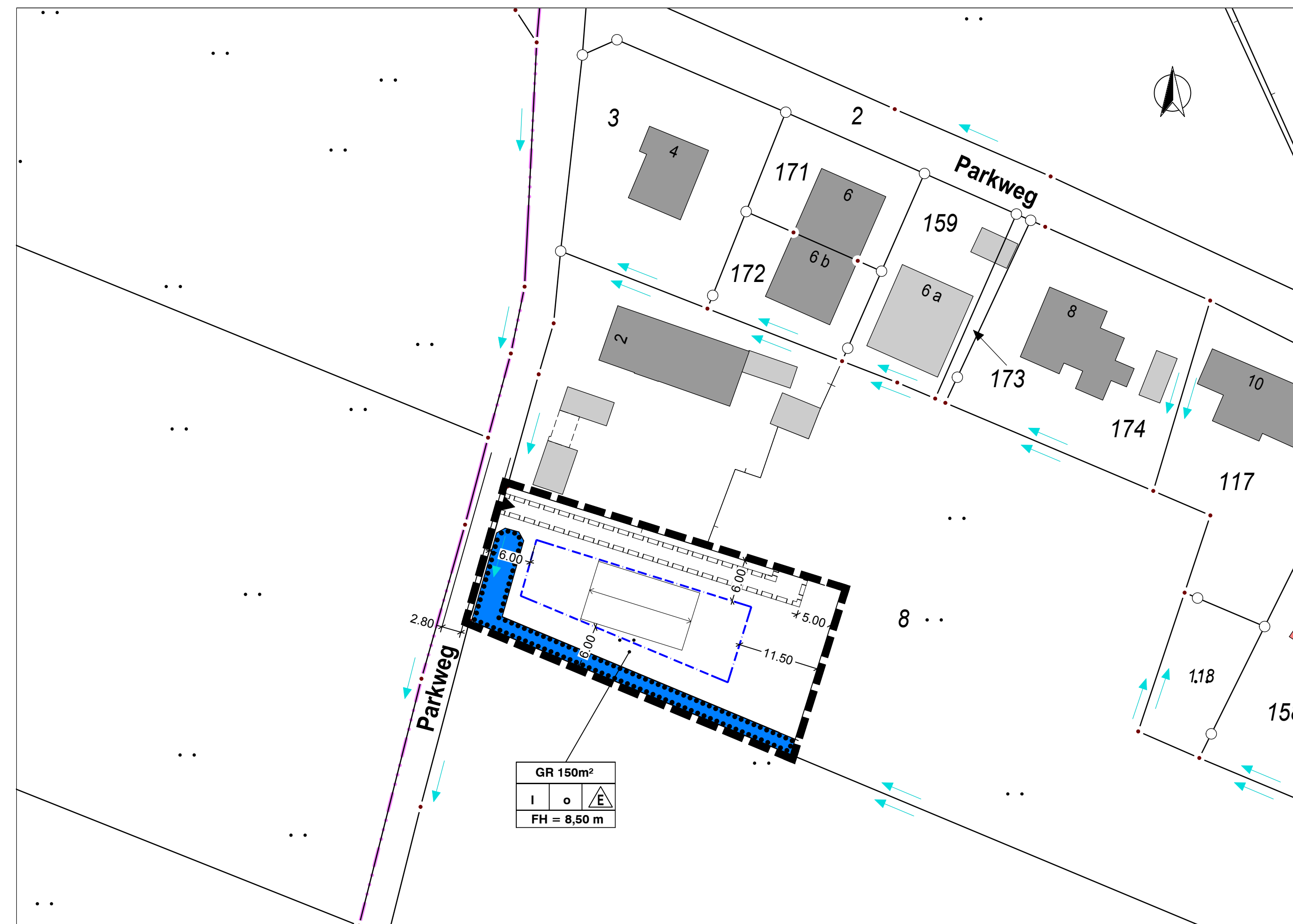
## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB

### für das Gebiet "Parkweg - Teilstück aus dem Flurstück 8, Flur 24, Gemarkung Witzwort"

Aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Witzwort vom ..... folgende Einbeziehungssatzung für den sich aus der Planzeichnung ergebenden Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen:

Planzeichnung M 1:500

Es gelten die Baunutzungsverordnung 1990 und die Planzeichenverordnung 1990.



Planungsgrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 23.08.2016

#### Textliche Festsetzungen:

##### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

###### 1. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgesetzten Grenzen des Geltungsbereichs des Plangebietes richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

###### 2. Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Zulässig ist die Bebauung mit einem Wohngebäude. Es ist eine Wohneinheit zulässig.

###### 3. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Hauptgebäudes muss auf einer Höhe von -0,05m bis + 0,10m über dem höchsten Punkt der Mittellinie, eingemessen auf +0,50m NN, der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche (Gemeindestraße Parkweg, westlich angrenzend an das Plangebiet) liegen.

###### 4. Maß der baulichen Nutzung

Nach § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO ist eine Grundfläche von 300 m² zulässig für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO).

###### 5. Stellung baulicher Anlagen

Das Dach des Hauptgebäudes ist parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

Der First eines Anbaus oder Querbaus (Nebenfirst) muss mindestens 0,50 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptgebäudes (Hauptfirst) liegen.

###### 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen lichten Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehen Verkehrsfläche (Gemeindestraße Parkweg) einhalten. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen sowie Zufahrten zu Stellplätzen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur östlich des Wohngebäudes errichtet werden. Sie dürfen eine maximal überbaubare Grundfläche von 45 m² nicht überschreiten.

##### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

###### 7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

###### Fassaden

Die Gestaltung der Fassade des Hauptgebäudes ist nur in rotem, sandfarbenem oder grauen Verblendmauerwerk zulässig.

Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Kunststofffenster sind nicht zulässig. Fensterrahmen sind einfarbig in grünen, weißen oder grauen Farbtönen zulässig.

###### Dächer

Das Dach des Wohngebäudes ist als weiche Bedachung (Reet als Naturbaustoff) auszubilden.

Zulässig für das Hauptgebäude ist ein Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 45° und 57°. Flächen der Krüppelwalm an den Giebelseiten können mit Dachneigungen bis 60° ausgebildet werden.

Dachüberstände sind bis 0,60 m zulässig.

###### Dachaufbauten und Anbauten

Dachaufbauten im Bereich der Traufseiten und Walmseiten der Dachhaut dürfen ausschließlich als in die Dachhaut eingeschobene Konstruktionen ausgebildet werden. Die Gaubenfenster müssen als stehende Formate in einer maximalen Breite zwischen den Wangeneinfassungen der Reeteindeckung von 1,20 m oder als „Ochsenaugen“ ausgebildet werden in einer maximalen Breite zwischen den Wangeneinfassungen der Reeteindeckung von 1,80 m.

Bei der Ausbildung von Backengiebeln oder von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) dürfen andere Dachneigungen verwendet werden. Eine maximale Dachneigung von 60° darf jedoch nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

###### Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Gestaltung der Fassaden von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist als Verblendmauerwerk, entsprechend Material und Farbe des Hauptgebäudes, zulässig. Bei freistehenden Garagen ist die Gestaltung auch mit naturbelassenen, farblos lasierten oder rot gestrichenen Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Dachsteinen in den Farbtönen anthrazit oder grau einzudecken. Es ist eine Dachneigung bis maximal 30° zulässig. Die Dacheindeckung ist auch als weiche Bedachung (Reet als Naturbaustoff) zulässig, in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung von 45°. Ebenso ist eine Ausbildung als Pultdach oder als begrüntes Dach zulässig.

Die Firsthöhe von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist bis 4,50 m über Oberkante Garagenfußboden zulässig.

###### Solar- und Kleinwindkraftanlagen, Satellitenanlagen

Im Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

Im Plangebiet sind Solaranlagen / Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden mit Hartbedachung zulässig.

Satellitenanlagen (Satellitenschüsseln) sind ausschließlich ebenerdig in der hinteren, von der öffentlichen Verkehrserschließung (Gemeindestraße Parkweg) abgewandten Grundstückshälfte zulässig. Der Anbau von Satellitenanlagen am Wohngebäude ist unzulässig. Der Anbau von Satellitenanlagen an Garagen und Carports ist zulässig, wobei die Satellitenanlage die Firsthöhe nicht überschreiten darf.

###### 8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

Es sind ebenerdige Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu dem Wohngebäude, zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rassenflächen mit Fahrstreifen, durchlässige Grundfläche oder Granitschotterfläche oder als Gittersteinbefestigung oder Kunststoffwaben-Befestigung zulässig. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind diese ebenfalls zulässig, wenn diese einen Fugenanteil von ≥ 25% aufweisen.

Die Zufahrten zum Wohngebäude, zu Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen eine lichte Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

Die Abgrenzung zur Straßenfront kann durch eine Toranlage im Zufahrtsbereich zum Grundstück in einer Breite von bis zu 4,0 m unterbrochen werden.

Einfriedigungen sind als Abgrenzung des Planbereichs zur Straßenfront nur als Holzzäune in einer Höhe von bis zu 1,20 m oder als Hecke in einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Mauern sowie Wälle aus Feld- oder Bruchsteinen (Friesenwälle) sind unzulässig. Für die Abgrenzung des Plangebietes nach Süden, Osten und Norden sind ausschließlich Holzzäune oder maximal 1,20 m hohe Hecken zulässig.

Im Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit dem Gebäude, den Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen oder Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

###### 9. Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt anzuschließen, um eine zentrale Abwasserentsorgung und Abwasserreinigung sicherzustellen.

#### Zeichenerklärung

##### I. Festsetzungen

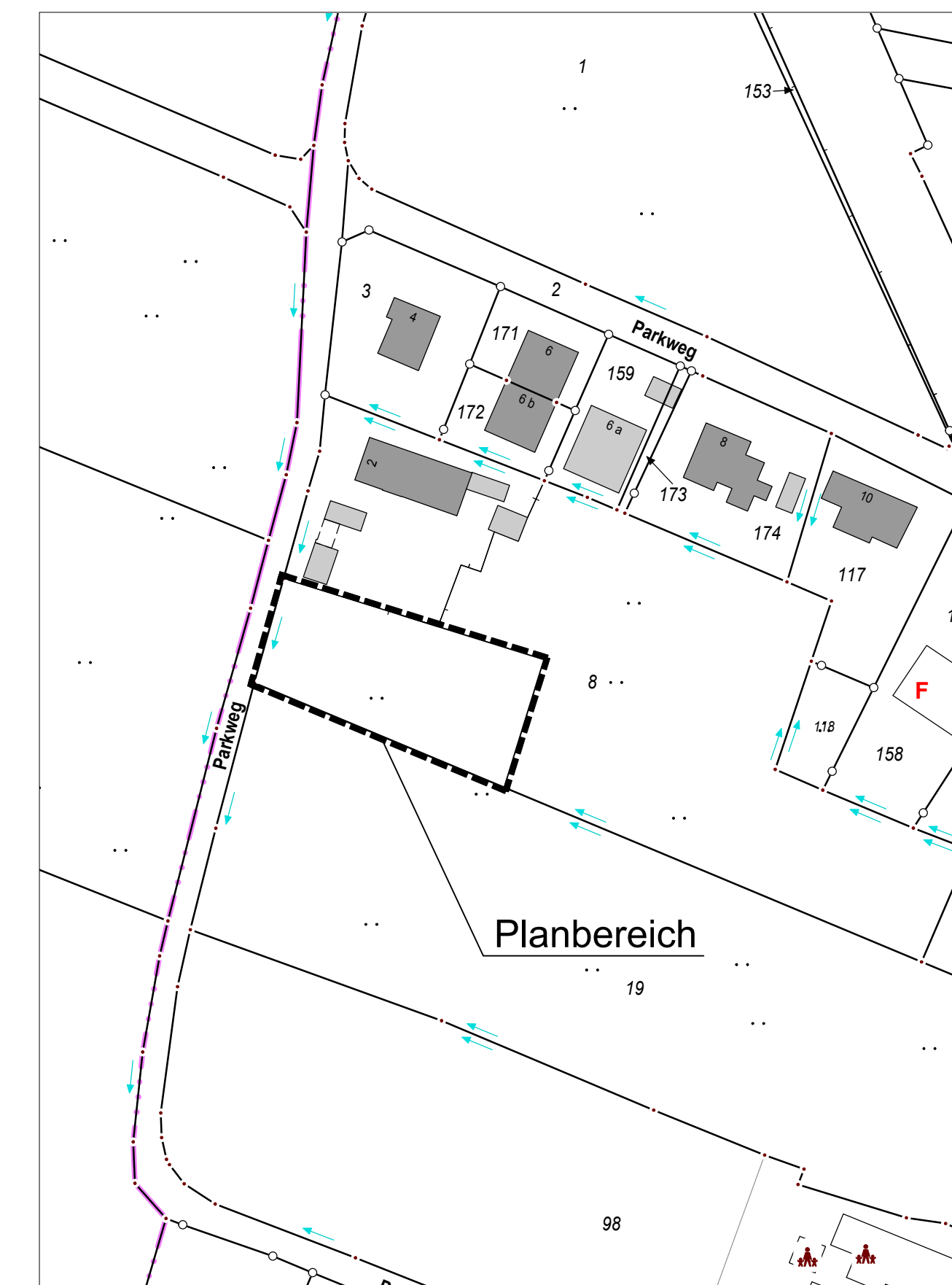
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (Plangebiet)</b> gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
	<b>Baugrenze</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	<b>Einzelhäuser</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
	<b>Grundfläche</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	<b>Höhe baulicher Anlagen</b> <b>Firsthöhe als Höchstmaß</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO
	<b>offene Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO
	<b>Hauptfirstrichtung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	<b>Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrt</b> § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
	<b>Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	<b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern</b>

##### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	<b>bestehende Flurstücksgrenze</b>
	<b>Flurstücksgrenzen</b> <b>Flurstücksnummer</b>
	<b>Vorhandene Gebäude</b> <b>und Nebenanlage</b>
	<b>Maßangaben in Metern</b>
	<b>Eingemessene Gemeindestraße</b> <b>mit Straßenbreite in Metern</b>
	<b>Wohngebäude</b> <b>(mögliche Platzierung mit Darstellung der Hauptfirstrichtung)</b>

#### Verfahrensvermerke

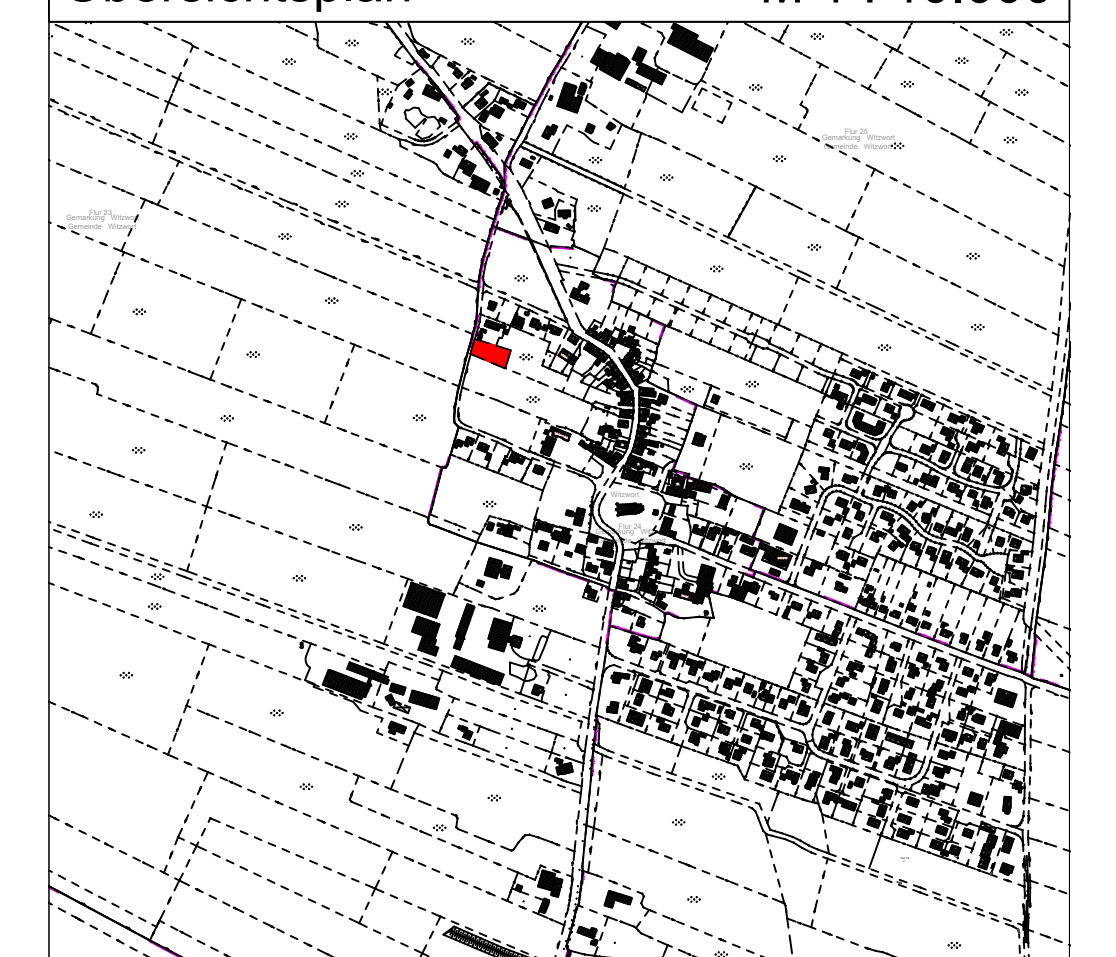
Übersichtsplan M 1:1 000 (Auszug Flurkarte)



### Gemeinde Witzwort, Innenbereichssatzung Nr. 1

### Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet "Parkweg - Teilstück aus dem Flurstück 8, Flur 24, Gemarkung Witzwort"

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Verfahrensstand nach § 34 Abs.5 BauGB:

§3(2)	§4(2)	§10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Planverfasser: Ingenieurbüro Ivers GmbH, Husum