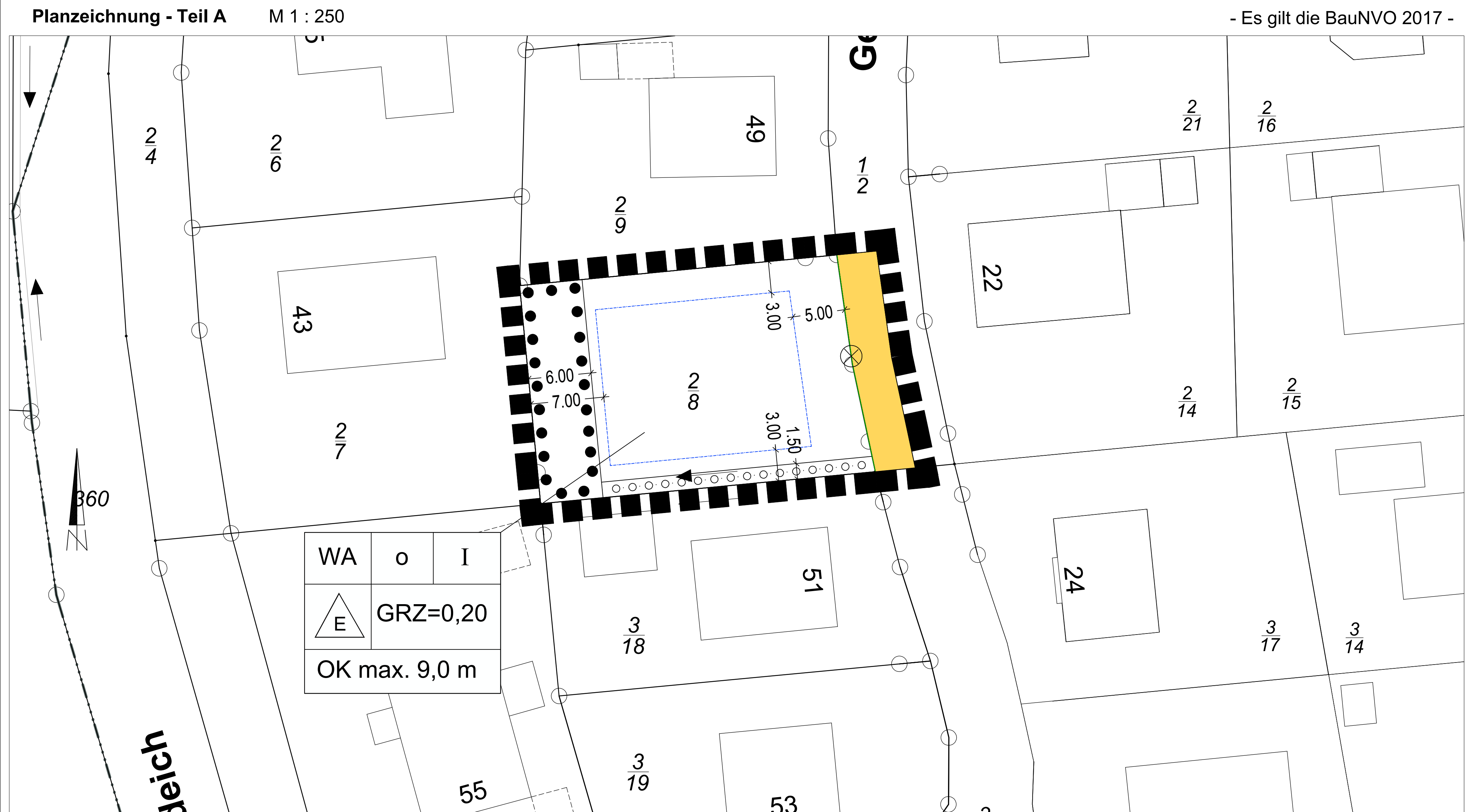


Satzung der Gemeinde Koldenbüttel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet: westlich des Geschwister-Lorenzen-Ringes und östlich der Straße Norddeich, Flurstück 2 / 8

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom

folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :



Zeichenerklärung
nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Festsetzungen		Rechtsgrundlage	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GRZ=0,20	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
OK	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
⊗	Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a	BauGB
□	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b	BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7	BauGB

2. Darstellungen ohne Normcharakter	
○	Flurstücksgrenze
□	vorhandenes Gebäude
2/	Flurstücksnummer
← 0,00 →	Bemaßung

Text - Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Auf dem Baugrundstück (allgemeines Wohngebiet - WA) ist ausnahmsweise eine Ferienwohnung mit einer GFZ von max. 0,15 zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
 - Auf dem Baugrundstück (allgemeines Wohngebiet - WA) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Als Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen (OK) wird der Mittelpunkt der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die Dachtraufen sind in einer Höhe von mind. 2,0 m und max. von 3,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. An der Krüppelwalmtraufe ist eine Überschreitung der max. Höhe zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von insgesamt max. 40 m² zulässig.
 - Wintergärten sind nur im Erdgeschoß in einer Größe von max. 24 m² zulässig.
 - Auf dem Baugrundstück ist max. ein Garten- und Spielhaus mit einer Größe von max. 30 m² Rauminhalt und einer Höhe von max. 2,2 m zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Wintergärten dürfen ausnahmsweise die nördliche, westliche und südliche Baugrenze überschreiten, sofern die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen nicht tangiert werden. Die Abstandsregelungen gem. § 6 LBO bleiben von dieser Regelung unberührt.
 - Das Garten- und Spielhaus ist freistehend nur innerhalb des WA-Gebietes zwischen der östlichen Baugrenze und der privaten Grünflächen zulässig.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Pro Gebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die Gehölze auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
 - Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubholzstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Koldenbüttel. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung gelten die nachfolgenden Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO).
 - Satteldachhäuser dürfen im Giebelbereich ab Deckenhöhe Erdgeschoß auch in Holzbauweise errichtet werden.
 - Die Dacheindeckung ist nur mit unglasierten einfarbigen Platten in den Farben Schwarz, Grau, Braun oder Rot zulässig.
 - Loggien (Dachschritte) und Dachaufbauten (Giebel/Gauben) dürfen insgesamt eine maximale Breite von 2/5 der Traufbreite je Dachseite haben.
 - Schornsteinkopfverkleidungen sind mit nicht glänzenden Platten in den Farben der Dacheindeckung zulässig.
 - Sonnenkollektoren sind an die Farbe der Dacheindeckung anzupassen.
 - Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind jeweils freistehend und mit Flachdach zulässig.
 - Bei Wintergärten sind die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile mit max. 15 cm zulässig.
 - Das Garten- und Spielhaus ist nur in Holzbauweise zulässig.
 - Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. An der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind sie nur als Maschendrahtzaun oder als lebende Hecke zulässig.
 - Für die Flächenbefestigung auf dem Baugrundstück sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugervergüt usw.) unzulässig.

Hinweise:
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der unter Nr. 6.1 bis Nr. 6.11 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2015
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ...
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf 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 haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Mo u. Di 08.00 bis 12.00 Uhr, Do 08.00 bis 16.00 Uhr, Fr 08.00 bis 12.00 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, durch Aushang in der Zeit vom ... bis ... durch örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Plänenwürde und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordsee-treene.de/Bauleitplanung/Koldenbuettel/ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Gemeinde ... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 ... bis ... während folgender Zeiten (Mo u. Di 08.00 bis 12.00 Uhr, Do 08.00 bis 16.00 Uhr, Fr 08.00 bis 12.00 Uhr) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Plänenwürde und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordsee-treene.de/Bauleitplanung/Koldenbuettel/ ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... Satz beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- (Ausfertigung) Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister / Bürgermeisterin
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 vom ... bis ... durch Aushang örtlich 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 ... in Kraft getreten.
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Gemeinde Koldenbüttel, Kreis Nordfriesland 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet:
westlich des Geschwister-Lorenzen-Ringes
und östlich der Straße Norddeich,
Flurstück 2 / 8



Verfahrensstand nach BauGB:
 §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10
 Stand 10.03.2020
Planverfasser: Ingenieurbüro Ivers GmbH, Husum