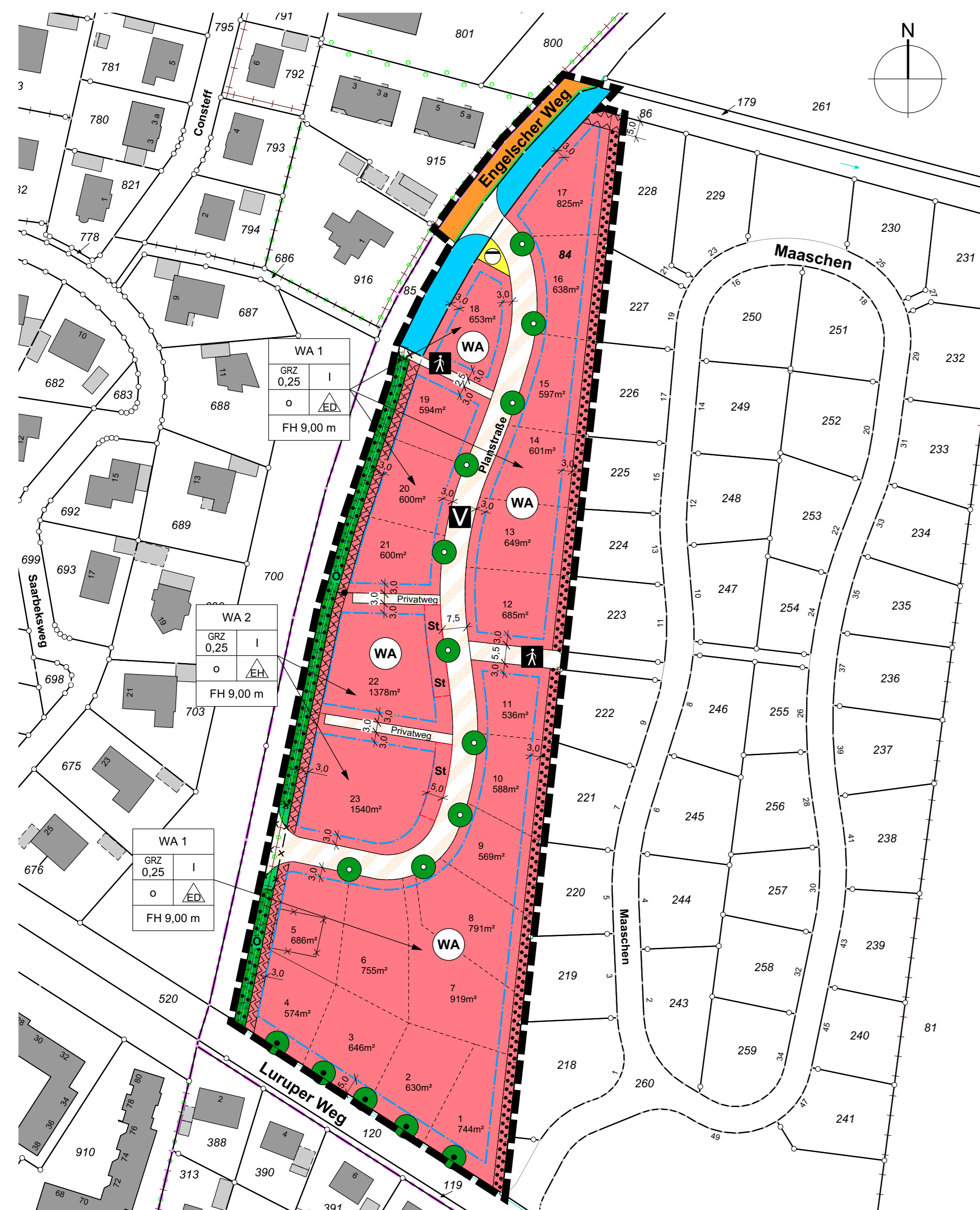


Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 26 "Spitzkoppel"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 26 "Spitzkoppel" für das Gebiet "nördlich des Luruper Weges, östlich des Engelscher Weges und westlich der Straße Maaschen", umfassend die Flurstücke 84 und teilweise 85 und 86 der Flur 2, der Gemarkung Mildstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1: 1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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; §§ 15-16 BauNVO)	GRZ 0,25 Grundflächenzahl I max. Anzahl der Vollgeschosse FH Firsthöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	o Offene Bauweise ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	o Straßenverkehrsflächen V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Öffentliche Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	Graben
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 - Erhaltung von Knicks gem. § 21 (1) LNatSchG SH Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern Bäume - Erhalten

Bäume - Anpflanzen	Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
St Stellplätze	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
II. Darstellungen ohne Normcharakter	vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen, vermark	Flurstücksgrenzen, unvermark
Flurstücksnummer	Flurgrenze
84	Abriss vorhandener Gebäude
9 569m²	Knick-Durchbruch / -Rodung
9 569m²	Vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummerierung und Flächenangabe

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
 - Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf max. 9,00 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Oberkante der Fahrbahnmittelle, liegen.
 - Die maximale Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,3 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Oberkante der Fahrbahnmittelle, liegen. Eine Ausnahme bildet die Krüppelwalmsseite.
 - Die zulässige Traufhöhe darf minimal 2,00 m und maximal 4,00 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Oberkante der Fahrbahnmittelle, liegen.
 - Für die Grundstücke 1 - 4 ist die zugehörige Erschließungsstraße "Luruper Weg" und für die Grundstücke 5 - 23 "Planstraße".
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.
- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 - 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. Sie dürfen nicht vor die Straßenfassade des Hauptgebäudes springen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind auch auf der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 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)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze auf einer Breite von 3,00 m gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerrlass dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ab Knickverlauf ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich sind auch andere Versiegelungen, Materialablagerungen, tieferliegende Baggerarbeiten, die gärtnerische Nutzung sowie die Errichtung von Zaunelementen unzulässig.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze auf einer Breite von 3,00 m als Hecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen sind 10 Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,0 m Höhe. Es kann folgende Art verwendet werden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von min. 8 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren durch Kfz zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist ein gleichartiger Ersatz zu schaffen. Der Standort des Baumes darf bis zu 10,00 m von dem eingetragenen Standort abweichen.
 - Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf insgesamt 8.525 m² Fläche ein Kompensationserfordernis von 4.380 m². Abzüglich der Maßnahmen unter Punkt 4(3) verbleibt ein Kompensationsbedarf von 3.993 m². Durch die Zerstörung von artenreichem Dauergrünland auf einer Fläche von 17.716 m² entsteht ein Kompensationsbedarf von 35.432 m². Der Ausgleich erfolgt über die Neuanlage von artenreichem Dauergrünland auf einer Fläche von 39.485 m² auf den Flurstücken 70 und 125/1 der Flur 5, Gemarkung Südermarsch.
 - Für die Eingriffe in gesetzlich geschützte Knicks entsteht ein Kompensationserfordernis von 379 lfd. m Knick. Die Kompensation erfolgt über die Neuanlage von Knicks gem. aktuellem Knickschutzerrlass auf einer Länge von 15 lfd. m außerhalb des Plangebietes. 364 lfd. m werden über das Knick-Ökokohter der Firma Ecodots GmbH, geführt beim Kreis Nordfriesland unter dem Aktenzeichen 67.30.3-20/20, im Naturraum Geest abgeplant.
 - Auf jedem Grundstück ist eine mindestens 5 m fassende Zisterne mit Sickerschacht und gedrossem Notüberlauf (10 l/Sec) als Regenrückhalt und zusätzlich der Regenwassernutzung dienend vorzusehen. Ein hydraulischer Nachweis mit örtlicher Abnahme der jeweiligen baulichen Abflussdrosselung ist vom zukünftigen Eigentümer zu erbringen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H)
 - Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
 - Fassadengestaltung: Es ist Verblendenmauerwerk in Rot- und Brauntönen, in weiß, gelb oder grau zulässig. Es sind Holzfassaden und Fassaden mit Fassaden- und Wärmedämmplatten auch in Blockbohlenbauweise in gedeckten Farben zulässig.
 - Dachgestaltung: Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder als Puttdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmdächer ist mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen auszuführen. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig. Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufhöhe der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
 - Solaranlagen: Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First und Traufe) nicht überragen. Einfassungsräume dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen: Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig. Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als begrüntes Dach zulässig. Die maximale Traufhöhe für Garagen beträgt 3,0 m bei geneigten Dächern. Die maximale Höhe von Garagen und Carports mit Flachdächern darf 3,50 m nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche für Garagen und Carports beträgt 40,0 m². Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30,0 m³ Rauminhalt im hinteren Grundstücksteil zulässig und kann auch mit Dachbahnen, Wellplatten und begrüntem Dach versehen werden. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,50 m.
 - Stellplätze: Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.
 - Wintergärten: Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasteile zulässig. Die Größe wird auf maximal 25,0 m² Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dacheindeckung und -neigung sind hier nicht gültig. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
 - Flächenversiegelungen: Auf den privat genutzten Grundstücksflächen sind Zufahrten und Stellplätze in teilversiegeltem Aufbau herzustellen.

Hinweise

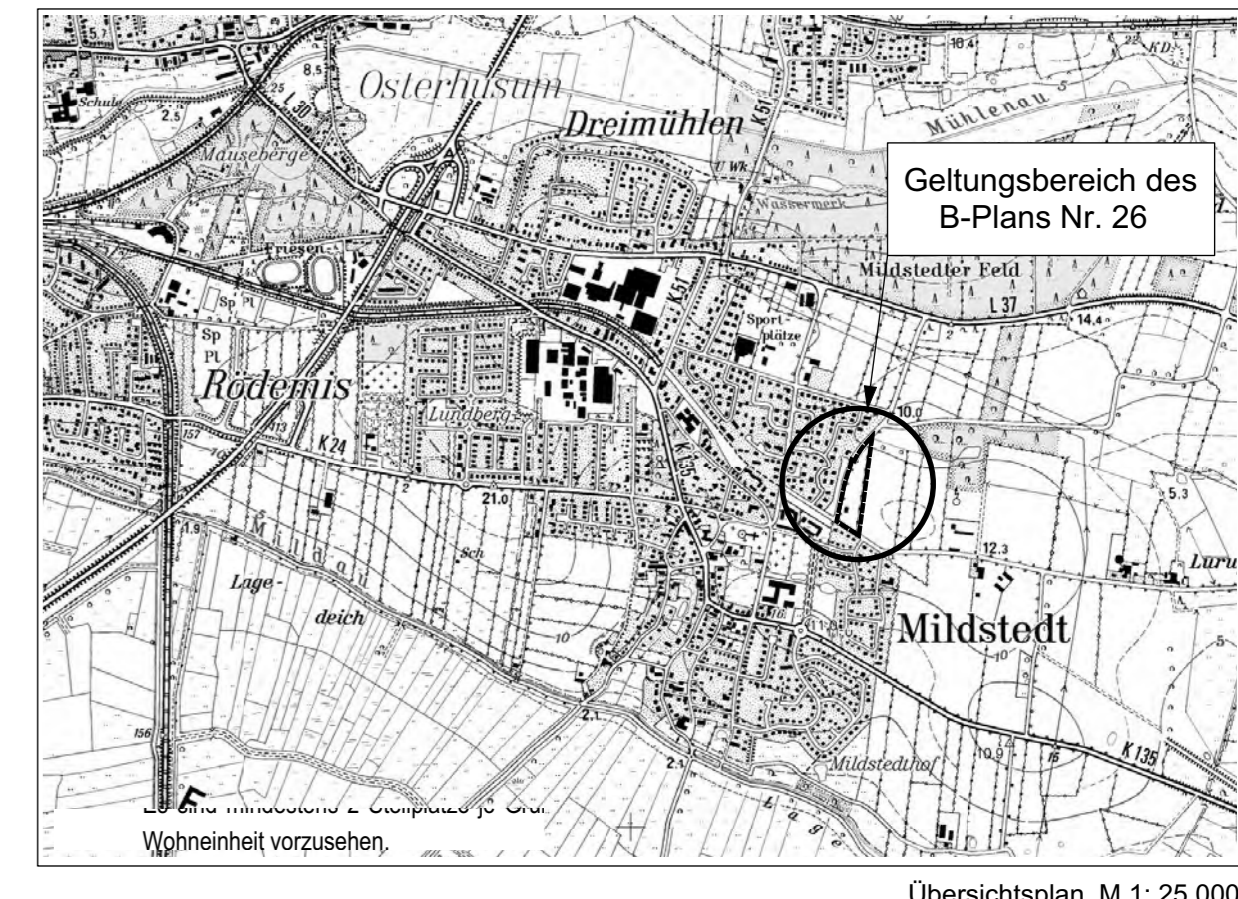
- Bodenkämpflege**
Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer 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 zum 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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt (vom bis durch Aushang).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes Nr. 26 mit 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 der Dienstzeiten des Amtes 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, am im Amtsblatt des Amtes (vom bis 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....de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck	Amt/Gemeinde
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....

Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....
Ort, Datum, Siegelabdruck	Bürgermeisterin
.....



Gemeinde Mildstedt Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 26 "Spitzkoppel"

Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand: 25.02.2021

Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
26885 Wester-Orstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@oiaf.de

