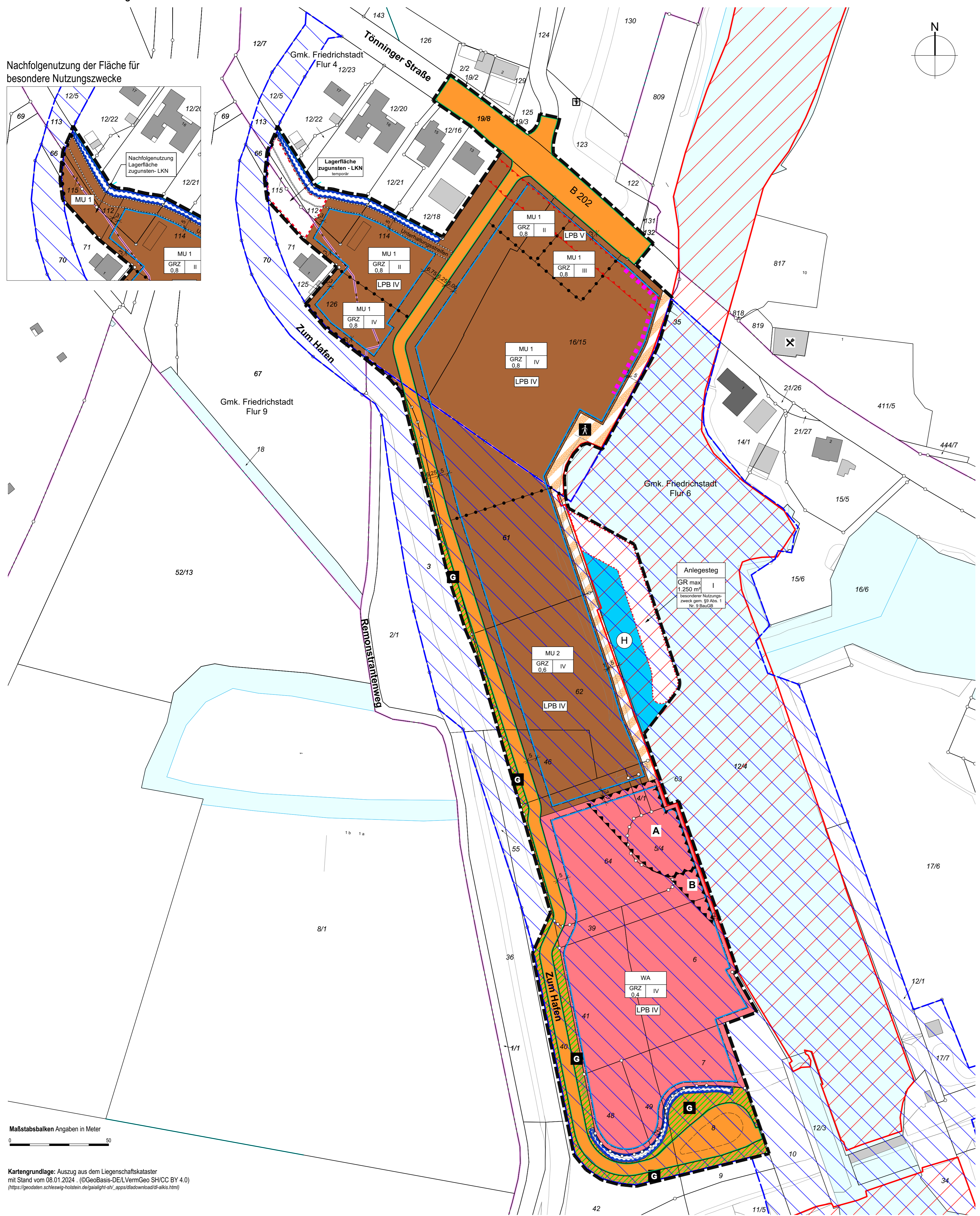


Satzung der Stadt Friedrichstadt über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet westlich des neuen Hafens, östlich der Straße „Zum Hafen“ und südlich der „Tönninger Straße“ / B202 und nordwestlich der Eiderschleuse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Besondere Fassadengestaltung siehe textl. Festsetzung
MU Urbane Gebiete (§ 6 BauVO)	Strassenverkehrsflächen	Wasserflächen	Besondere Nutzungszweck von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)	Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Fläche, Unterhaltungsstellen zugunsten des Wasserverbands Norderdithmarschen
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 6 BauVO)	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung "Promenade"	Flächen für die Wasserwirtschaft	"Anlegesteg" / "Lagerfläche zugunsten des LKN"	III. Nachrichtliche Übernahme
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 19 BauVO)	Verkehrsgrün	Sonstige Planzeichen	II. Darstellung ohne Normcharakter	Hafengebiet gemäß Angaben des Landesbetriebes für Küstenschutz SH
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)	vorhandene Gebäude	FFH-Gebiet gemäß Natura 2000
z.B. IV Zahl der Vollgeschosse		Lämpgebereiche	Flurstücksgrenzen, unvermark	
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 23 BauVO)	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)	Flurstücksgrenzen, unvermark	
Baugrenze			Flurstücknummer	

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauzeichenerverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. §§ 1 bis 15 BauVO)
 - Allgemeine Wohngebiete -WA-** (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

Zulässig sind:

 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

 - Gartenerbetriebe
 - Tankstellen

Zweihörsitze sind unzulässig, es sind nur „Dauerowohnungen“ zulässig, d.h. nur Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz i.S. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz begründen haben.

Ferienwohnungen sind unzulässig.
 - Urbane Gebiete MU 1 und MU 2** (§ 6 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

Zulässig sind:

 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogelände
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

 - Vergnügungsstätten aller Art
 - Tankstellen

Im urbanen Gebiet MU 1 sind Ferienwohnungen zulässig.

Im urbanen Gebiet MU 2 sind Ferienwohnungen unzulässig.

Zweihörsitze sind unzulässig, es sind nur „Dauerowohnungen“ zulässig, d.h. nur Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz i.S. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz begründen haben.
 - Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen** (§ 12 Abs. 6 BauVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen) ist unzulässig.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen auch Wasserflächen, „Grachten“ zur Gestaltung der öffentlichen oder halböffentlichen Räume. Zulässig sind auch Photovoltaikanlagen auf den dachflächen, Fassaden oder sonstigen Grundstücksflächen im Bereich der zeichnerischen Festsetzung zur „Besonderen Fassadengestaltung“ im nordöstlichen Planbereich südlich der Tönninger Straße und westlich des Hafentbeckens sind Photovoltaikanlagen an Fassaden unzulässig.
 - Besondere Nutzungszwecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauVO)
 - „Anlegesteg“**

Zulässig sind Nutzungen und bauliche Anlagen, die der Funktion des „Anlegestegs“ dienen, u.a. Ticketverkaufsstände, Kiosk, Kleinfluggewerbetrieben, Sitzplätzen, Besuchung (nach der Festsetzung 4.4) etc.
 - „Lagerfläche zugunsten des LKN“**

Zulässig sind Materiallagerflächen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN SH). Zufahrten zur Lagerfläche sind nur von der Straße „Zum Hafen“ aus zulässig.
 - „Bedingte“ Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BauVO)
 - „Hafengebiet“**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Hafengebietes werden erst nach Aufhebung der Hafengebietverordnung wirksam.
 - Besonderer Nutzungszweck „Lagerfläche zugunsten des LKN / Urbanes Gebiet“**

Ab dem Zeitpunkt ab dem die Nutzung als Materiallagerfläche des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN SH) eingestellt wird, wird dieser Bereich als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6 BauVO festgesetzt - vgl. auch Beplan in der Planzeichnung. Zufahrten von der Straße „Zum Hafen“ sind dann unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. §§ 16 bis 21a BauVO)
 - Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugsbenen** (§ 16 und § 18 BauVO)

Bezugsebene der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen festgesetzten Straßenverkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche auf Höhe der Gebäudezugewegung.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauVO ist ein Überschreiten der max. zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie u.a. Aufzugschächte, Schornsteine, Antennenanlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet um bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im festgesetzten Urbanen Gebiet MU 1 ist unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im festgesetzten Urbanen Gebiet MU 2 bis zu einer GRZ von 0,8 ist zulässig.

Die Flächen der notwendigen Feuerwehrfahrten für die Berechnung der GRZ werden nicht in Ansatz gebracht, diese sind grundsätzlich zulässig.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzmaßnahmen / Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
 - Lärmschutz - Verkehr**

In Feldern mit der Bezeichnung LBP IV und LBP V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innen-raumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schallschutzniveau der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Die Schallschutzniveaus sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Kombifaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schallschutzniveaus der Umfassungsbauweise eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu beschreiben.

Außenwände sind an den nördlichen Fassaden der ersten Baureihe zur Tönninger Straße (§ 202) nicht zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwände nach Norden hin vorge-sehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
 - Lärmschutz - Gewerbe**

Innenhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ im Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

An allen zur Nord- und Ostseite ausgerichteten Außenfassaden im Feld mit der Bezeichnung (A) und an der Nordseite ausgerichteten Außenfassaden im Feld mit der Bezeichnung (B) sind Fenster zum Baulichen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) unzulässig. Dies gilt auch für Erdgeschoss an den zur Ostseite ausgerichteten Außenfassaden im Feld mit der Bezeichnung (B).

Sollten dort dennoch Fenster zum Baulichen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mäße des für die Belegung zu öffnenden Fensterfeldes eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.

Solern nicht öffentliche Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 eingebaut werden, ist die Belegung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume ggfs. durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen die Fenster zu Reinigungs-zwecken geöffnet werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
 - Hochwasserschutz / Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauVO)

Die Oberkanten der zukünftigen Festigkeitsböden der Erdgeschosse der zukünftigen baulichen Anlagen müssen mind. 2,0 m über NN (Normalhöhennull) liegen. Diese Höhenlage gilt auch für die Oberkante der festgesetzten vertikalen Erschließungsanlagen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO)

Wegen Zufahrten, Feuerwehrfahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit Pfosten mit großen Fugen herzustellen.
 - Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen**

Wegen Zufahrten, Feuerwehrfahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind mit Pfosten mit großen Fugen herzustellen.

Hinweise und Empfehlungen

- Hinweise zum Schutz des Grundwassers**

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphase besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entorgung sanitärer Anlagen während der Bauphase ist ohne Gewässer-gefährdung sicherzustellen.
- Pfahlgründungen**

Werden bauliche Anlagen mit Pfahlgründungen errichtet, so sollen diese nicht gerammt sondern ausschließlich gebohrt und verdrängt werden.
- Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften**

In die textlichen Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Öffnungszeiten im Amt Treese Nordsee, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauVO wurde am durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauVO am 05.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt hat am 20.03.2025 den Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans, 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 Nordsee-Treese nach § 3 Abs. 2 BauVO 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 07.04.2025 bis 15.04.2025 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauVO ausliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-nordsee-treese.de/verwaltung/buergerservice/amt-nordsee-treese/bauverwaltung-der-gemeinde-b-planes-f-planes-und-l-planes-im-verfahren/> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauVO am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

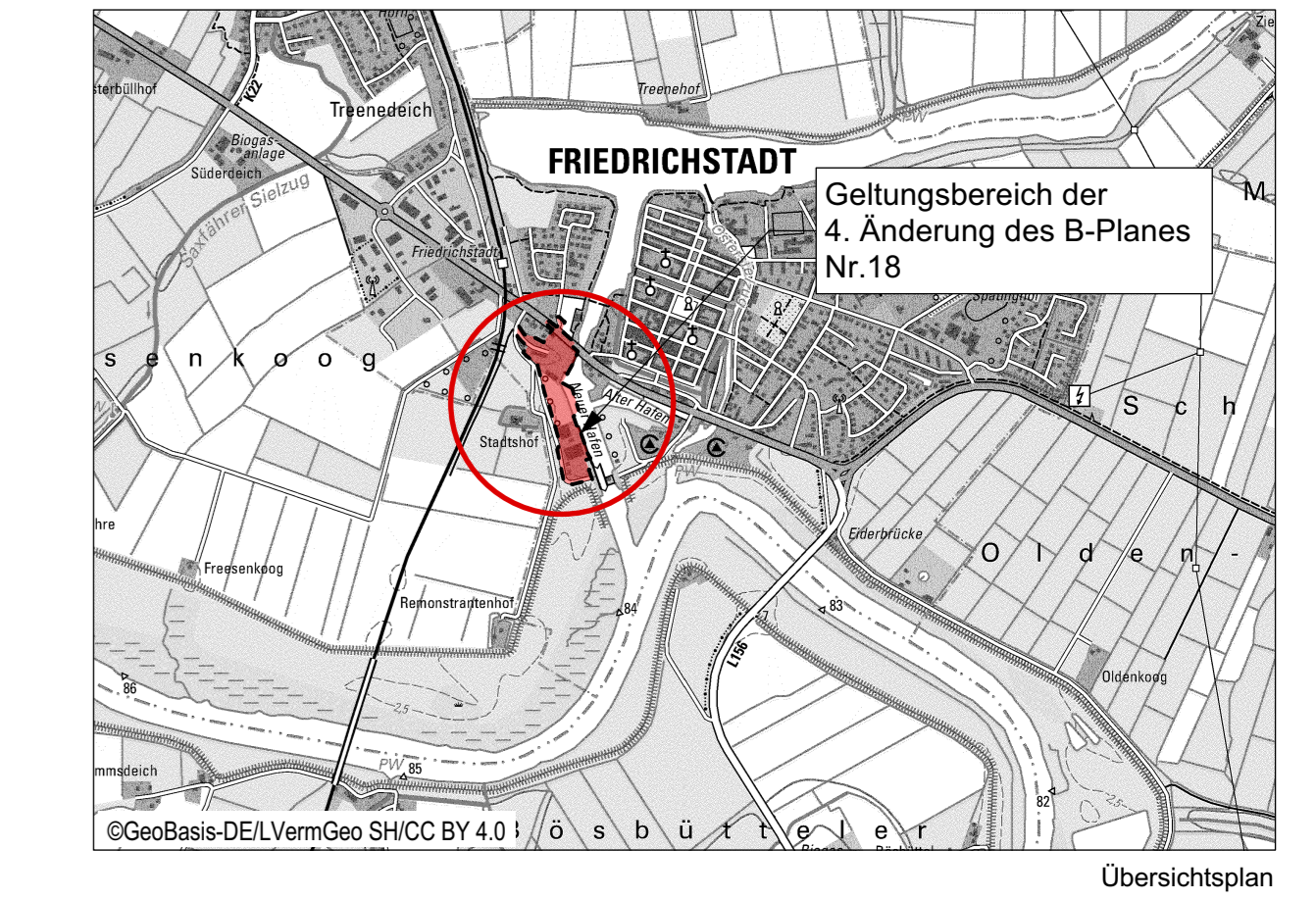
Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flursiedlungs- und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter VermessungsingenieurIn
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck BürgermeisterIn
- Die B-Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck BürgermeisterIn
- Der Beschluss der 4. Änderung des B-Plans Nr. 18 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt 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 am vom (vom durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verlesung von Verfassungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauVO) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsansprüche geltend zu machen und das Erteschen dieser Ansprüche (§ 44 BauVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck BürgermeisterIn



Stadt Friedrichstadt Kreis Nordfriesland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis (Datum) (Datum)

Stand: März 2025

Regionale Bauverwaltung	Büro Nr. 3	STADT RAUM + PLAN
Ordnungsamt	24688 Wasser-Ordnungsamt	Bauing. Bernd Strömmer
Landesplanung	Telefon: 0 48 47 - 180	Wohnwirtschaftsamt
Feuerplanung	Fax: 0 48 47 - 482	Landesplanung
	e-mail: info@raf.de	Landesplanung

0 L A F

STADT RAUM + PLAN
Bauing. Bernd Strömmer
Wohnwirtschaftsamt
Landesplanung
Landesplanung

Projek-Nr.: