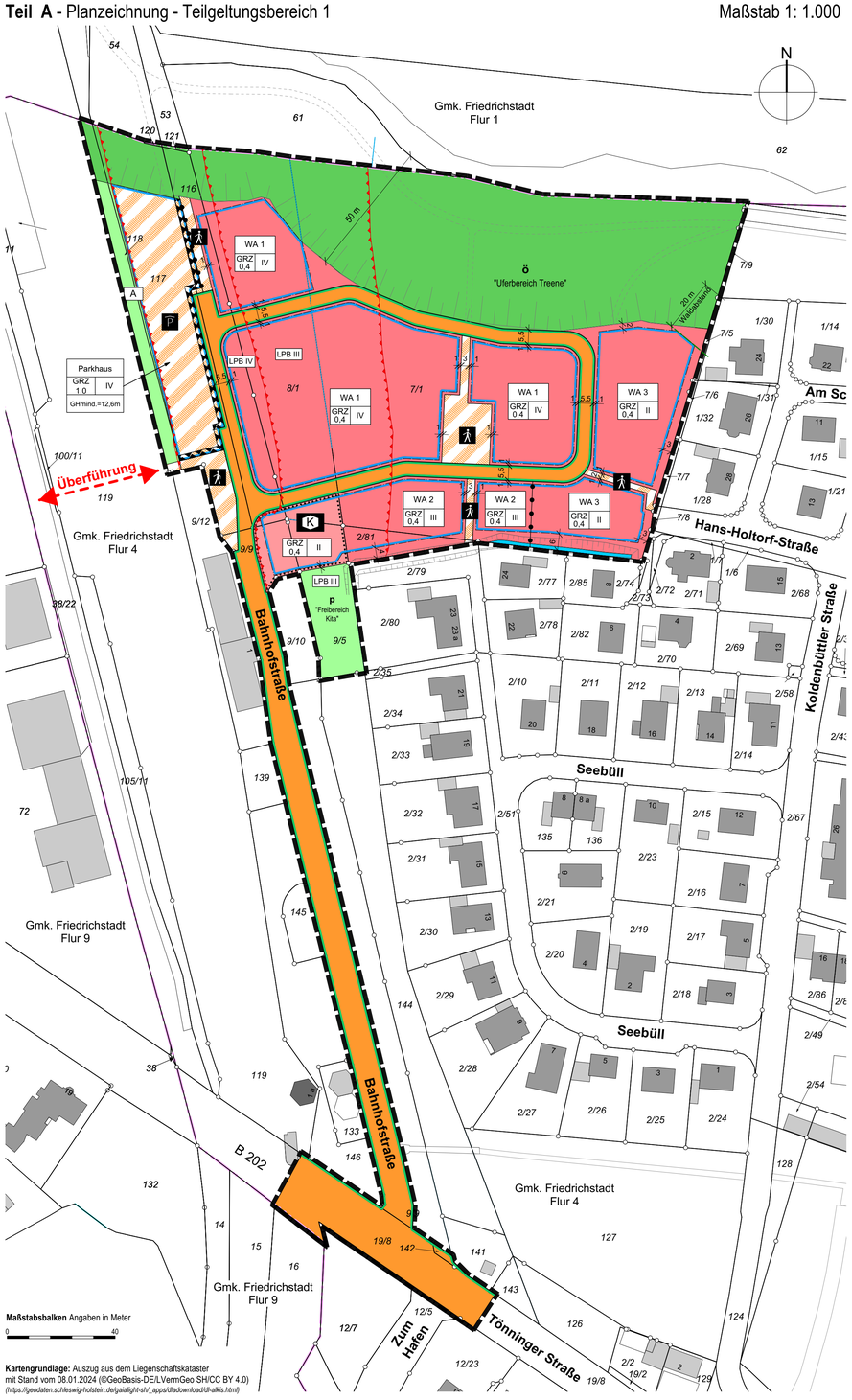
Satzung der Stadt Friedrichstadt über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet östlich der Bahnlinie, südlich der Treene, nördlich von „Seebüll“ und westlich von „Am Schulwald“ („Seerosenufer“) sowie der Bereich der Bahnhofstraße bis Anschluss an die Tönninger Straße / B202, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung - Teilgeltungsbereich 1

Maßstab 1: 1.000



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 08.01.2024 (©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0) *(https://geodaten.schleswig-holstein.de/gaialight-sh/_apps/dladownload/dl-alkis.html)*

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

K — Flächen für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: "KITA"

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussgängerbereich

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkhaus

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ö — öffentliche Grünfläche "Uferbereich Treene"

A — private Grünfläche "Abschirmgrün"

p — private Grünfläche "Freibereich Kita"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der bauligen Nutzung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsscutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB IV — Lärmpegelbereiche

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

7/1 — Flurstücksnummer

20 m Waldabstand

III. Unverbindliche Hinweise

Überführung — Besonderer Nutzungszweck außerhalb Plangeltungsbereich

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

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

Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Unzulässigkeit von Ferienwohnungen / Zweitwohnsitze

Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie nicht stören-der Gewerbebetriebe sind auch Ferienwohnungen unzulässig.
Es sind nur „Dauerwohnungen“ zulässig, d.h. nur Wohnungen für Personen, die Ihren Haupt-wohnsitz i.S. § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet haben.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind nur zum kurzfristigen Be- und Entladen etc. zuläs-sig. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist unzulässig.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zulässig, hierzu zählen auch Photovoltaikanlagen. Photovoltaikanlagen an den Fassaden und auf den Grundstückflächen des Parkhauses und der Kita sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO))

2.1 Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugsebenen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete gelten folgende maximal zulässigen Gebäudehöhen:
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Viergeschossigkeit: max. 16,0 m.
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Dreigeschossigkeit: max. 13,0 m.
max. Gebäudehöhe bei einer festgesetzten max. Zweigeschossigkeit: max. 10,0 m.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ gilt folgende maximal zulässige Gebäudehöhe:
max. Gebäudehöhe: max. 7,0 m.

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

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein Überschreiten der max. zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie u.a. Aufzugsschächte, Schornsteine, Antennenanlagen und Photo-voltaikanlagen zulässig.

Das Parkhaus entlang der Bahnlinie muss gem. § 16 Abs. 4 BauNVO zwingend eine Mindest-höhe von 12,60 m besitzen. Bezugsebene ist hier die Höhenlage der westlich angrenzenden Gleisanlage.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 von 100 bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig. Hierbei sind die Flächen der notwendigen Feuerwehrumfahrten für die Berechnung der GRZ nicht in Ansatz zu bringen, diese sind grundsätzlich zulässig.

3. "Bedingte" Zulässigkeit der baulichen und verkehrlichen Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden erst dann rechtswirksam, wenn zu-vor das ebenfalls festgesetzte Parkhaus mit seiner aktiven Lärmschutzfunktion entlang der Bahnlinie errichtet wurde. Hierzu muss die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ komplett überbaut werden und die festgesetzte Mindesthö-he von 12,6 m über den westlich gelegenen Gleisanlagen zwingend eingehalten werden.

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden erst dann rechtswirksam, wenn aus Hochwasserschutzgründen das Gelände, das einer baulichen Nutzung zugeführt werden sol-len, auf eine Mindesthöhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) von 2,50 m über NHN (Normalhö-hennull) erhöht wurden.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzmaßnahmen / Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktiver Lärmschutz

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist ein Parkhaus mit einer Min-desthöhe von 12,6 m über den westlich gelegenen Gleisanlagen zu errichten. Hierbei sind die Ostfassade (bis auf den Zu- und Ausfahrtsbereich) und die Südfassade geschlossen auszu-bilden.

4.2 Passiver Lärmschutz

In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV 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-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

In den LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgebli-chen Lärmquelle (Bahnhofstraße, Eisenbahn) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

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

Außenwohnbereiche sind an den westlichen Fassaden der ersten Bebauungsreihe zur Bahn-hofstraße nicht zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Westen hin vorgese-hen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Ver-glasungen, Loggia) abzuschirmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachver-ständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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

5.1 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen

Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.2 Muldenversickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf Straßenverkehrsflächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden aufzufangen und anschließend über den Oberboden zu versickern und nachfolgend in Dräneleitungen in die Treene abzuleiten.

5.3 Gründächer

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mind. 15 cm auszubilden.

5.4 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der öffentlichen Räume sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbtempe-ratur, mit insektendichten Leuchtgehäusen, mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° zu verwenden. Abstrahlungen oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasser-flächen, Gehölze oder Grünflächen sind unzulässig.

5.5 Abschirmgrün

Die Anpflanzung erfolgt mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen min. 2-reihig mit einem Pflanzabstand von max. 1 m zueinander (Liste s. Umweltbericht). Großkronige Bäume sind zum Schutz des Parkhauses und der westlich angrenzenden Bahnanlage nicht zu verwenden. Seitliche Rückschnitte sind zur Verkehrssicherung und zum Schutz der baulichen Anlagen möglich. Das Abschirmgrün ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zeitnah zu erset-zen.

5.6 Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung

Als Kompensation der Beseitigung von 14 Bäumen im Plangebiet, die gem. Baumschutz-satzung der Stadt Friedrichstadt geschützt sind, sind 14 einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-18 cm (in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind in der öffentlichen Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

5.7 Gehölzbeseitigung (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern dürfen Gehölz-beseitigungen nur außerhalb der Gehölzschonfrist im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchgeführt werden.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten so-wie zur Vermeidung von Tötungen von baumbewohnenden Fledermäusen Bäume mit einem Stammdurchmesser > 50 cm vor der Fällung auf das Vorhandensein von Höhlen oder anderen geeigneten Quartierstrukturen zu prüfen. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen erforderlich, die vorab mit der UNB abzustimmen sind.

6. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6.1 Fassadengestaltung und -materialien

Wohngebäude:
Die Außenwandflächen der baulichen Hauptanlagen sind als Sichtmauerwerk / Klinkerriemchen (Flächenanteil mind. 65 %) und Putzflächen auszuführen. Holz-, Metall- und Glaselemente so-wie Photovoltaikanlagen als untergeordnete Bauteile sowie Wintergärten sind zulässig.

Parkhaus und Kita:
Glänzende und stark reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

6.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind Dachgeschosse, die dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

Fahnenmasten, freistehende Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Im Planbereich sind Werbeanlagen nur zu-lässig, soweit sie eine Ansichtsfläche von max. 1 m2 nicht überschreiten.

Warenautomaten sind unzulässig.

6.4 Gestaltung der Garten- und sonstigen Freiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten und die Verwendung von großflächi-gen Folien für die Gartengestaltung ist unzulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Archäologische Kulturdenkmäler (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Ge-meinde 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 zu dem 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 ge-schehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.2 Baudenkmalbestand - Bahnhofsgebäude

Im Umgebungsschutzbereich des Bahnhofsgebäudes gilt ein denkmalrechtlicher Genehmi-gungsvorbehalt. Dies gilt für die Ausgestaltung der hier angrenzenden zukünftigen baulichen Anlagen - Parkhaus und Kita-.

Hinweise und Empfehlungen

a. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treib-stoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Ein-satz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe ab-geben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässer-gefährdung sicherzustellen.

b. Pfahlgründungen

Werden bauliche Anlagen mit Pfahlgründungen errichtet, so sollen diese nicht gerammt son-dern ausschließlich gebohrt und verdrängt werden.

c. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Öffnungszeiten des Amt Treene - Nordsee dort eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2023 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... bis ..... durch Aushang .

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. 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.

5. 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-Treene nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter *https://www.amt-nordsee-treene.de/Verwaltung-Bürgerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bauleitplanung-der-Gemeinden/-B-Pläne-F-Pläne-und-L-Pläne-im-Verfahren-/* ins Internet eingestellt.

6. 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

.....

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

.....

8. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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 — Bürgermeister/in

.....

10. Die B-Planssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

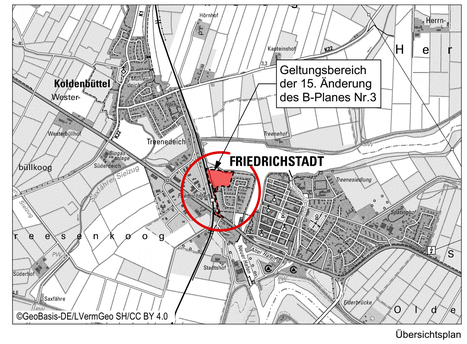
Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeister/in

.....

11. 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 ..... bis ..... 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeister/in

.....



Übersichtsplan

Stadt Friedrichstadt — Kreis Nordfriesland

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....
(Datum) (Datum)

Stand : März 2025

OLAF
Regionalentwicklung Stadtplanung Ortsentwicklung Landschaftsplanung Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

STADT RAUM ● PLAN
Dipl.Ing. Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8 25524 Itzehoe
04821-77642/ 0170-5472332
stadtraumplan@gmx.de

Projekt-Nr. : _____