SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER STADT FRIEDRICHSTADT "AM TREENEUFER" (LÜTT HAMBURG)

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER "TREENE" UND NÖRDLICH DER STRASSE "AM TREENEFELD"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Es gilt das Baugesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG		
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WR	reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR max. 80 m²	maximale Grundfläche	§ 16 (2) und (3) BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
WH	mindest- und höchstzulässige Wandhöhe in m	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH	mindest- und höchstzulässige Firsthöhe in m	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	Baulinie	§ 23 (1) und (3) BauNVO
	Firstlinie / Firstrichtung	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ca.	Wohnweg s. Textl. Fests.	
F	Fußweg s. Textl. Fests. 2.3.1 und 6.3	
F	Fußweg s. Textl. Fests. 4.	
P	Parkplatz	
Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
ÖGr	öffentliche Grünfläche	
PrivGr	private Grünfläche	
	Parkanlage	
GA	Garten	
Anpflanzen von Bäumen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
NB	Nebenanlagen	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
St	Stellplätze	
G	Garagen	
z.B. 8,00	Zuordnung von Gemeinschafts-stellplätzen zum jeweiligen Baufeld	
z.B. 8,00	Vermaßung in m	
	mit Gehrechten belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
SD	Satteldach	§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene bauliche Anlagen	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
39	Flurstücksbezeichnung	
z.B. (1) (5)	Baufeldnummer	
z.B. B_1	Gestaltungsbereich	

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WR

Für die mit WR gekennzeichneten Flächen sind gemäß §3 Abs. 2 BauNVO zulässig
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO
- kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 WA

Für die mit WA gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig
- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff BauNVO

2.1 Im Baufeld 5.1 sind pro Grundstück jeweils eine bauliche Erweiterung mit einer max. Breite von 4,60 m zulässig.

2.2 Im Baufeld 8.1 ist nur die Anlage einer Terrasse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im **Bereich Bs** sind folgende bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- Min. zulässige Wandhöhe WH 2,85 m
- Max. zulässige Wandhöhe WH 3,00 m

- Min. zulässige Firsthöhe FH 6,20 m
- Max. zulässige Firsthöhe FH 6,50 m

Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Im **Bereich Bz** sind folgende bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Firsthöhe FH: max.7,00 m

Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Wandhöhe ist definiert als Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (vgl. LBO § 6 (4)).

2.3.1 Höhenbezugspunkt § 18 BauNVO:

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertiggestellten Erschließungsanlage (Wohnweg bzw. Fußweg) an der tiefsten Stelle (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

Für den Bereich B1 ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante des Fußweges F1.

2.4 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen § 12 Abs. 6 BauNVO

In den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.
In den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze der Baufelder 1.2.3 und 5 sind Carports und Garagen unzulässig.

Im Baufeld 5 ist nur je 1 Grundstückszufahrt zulässig. Sie darf die Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

2.5 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO

In den Baufeldern 1 bis 5 sind bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Größe der Nebenanlagen im Baufeld 5 ist auf eine Grundfläche von 3,00 m x 3,50 m sowie eine max. Höhe von 2,50 m beschränkt.

2.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen, die der Versorgung dienen § 14 Abs. 2 BauNVO

Nebenanlagen, die zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

2.6 Gehrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Friedrichstadt und der Anwohner festgesetzt.

II. Gründonerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB auf Grundlage des GOP

3. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher zur Eingrünung der Stellplätze anzupflanzen.

4. Einfriedungen

Abweichend von § 22 der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird festgesetzt:

Einfriedungen an den zum Fußweg F2 gelegenen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene Laubholzhecken anzulegen und zu erhalten oder als schattgerechte Staketzäune in einer Höhe von mind. 0,80 m und max.1,20 m zu errichten. Drahtzäune sind nur als integrierter Bestandteil einer Hecke zulässig.
Die Einfriedungen an den zu öffentlichen Grünflächen gelegenen Grundstücksgrenzen sind als geschnittene oder frei wachsende Laubholzhecken anzulegen und zu erhalten. Zäune sind nur als integrierter Bestandteil der Hecken zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen des Baufeldes 5 an der Straße „Am Treenefeld" sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen №24 und №17 (Treeneufer) sind nur als geschlemmtes Ziegel – oder Putzmauerwerk zulässig. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,80 m hoch sein.

III. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO

5. Einheitliche Gestaltung und Materialwahl baulicher Anlagen

Im Baufeld 5 sind die baulichen Höhenentwicklungen (Wand- und Firsthöhe), Dachmaterialien und Dachfarben der baulichen Erweiterungen mit dem Hauptgebäude einheitlich auszuführen.

6. Dachgestaltung

6.1 Dacheindungen

Dacheindungen der Hauptgebäude

Abweichend von § (3), § 6 (4) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird festgesetzt:

Im Bereich B1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 51° zulässig.

Dacheindungen der Garagen, Carports, Nebengebäude oder sonstiger untergeordneter Dachflächen

Abweichend von § 21(3) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird festgesetzt:

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5°.

6.2 Dachmaterialien

Dachmaterialien der Garagen, Carports, Nebengebäude oder sonstiger untergeordneter Dachflächen
Abweichend von § 21(1,3, 2. Satz) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird festgesetzt:

Zulässig sind Pappdeckung und hellgraue Metalleindeckungen.

6.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Abweichend von § 18 (1-6, 9) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Gauben und Dacheinschnitte
Gauben und Dacheinschnitte sind im **Bereich B1** nicht zulässig.

Dachflächenfenster
Es sind nur Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 1,2 qm Glasfläche zu der dem Fußweg (F1) abgewandten Seite zulässig. Ihre Proportion muss stehend sein. Der Abstand zu den giebelseitigen Außenwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,80 m betragen. Pro Grundstück ist die Anzahl der zulässigen Dachflächenfenster auf 2 begrenzt.

Im Baufeld 5 sind Dachflächenfenster nicht zulässig.

7. Fassaden

Abweichend von § 15 (1-3, 5) und § 16 (1) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Die Wandflächen der Gebäude im Bereich B1 sind als Putzfassade oder als geschämmte Ziegelfassade in weißer Farbe zulässig.
Der Sockelbereich ist auch in einer dunkleren Farbgebung zulässig.

Wärmedämmfassaden sind zulässig.

Für das nachträgliche Aufbringen von Wärmedämmfassaden oder einer einmaligen Verbesserung mit Mauerziegeln vorhandener Wände darf die öffentliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 6 cm in Anspruch genommen werden.
Die Einbauteile der Mauerziegel muss mind. 5,2 cm betragen.

8. Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

Für den **Bereich B1** wird festgesetzt:
Garagen sind nur in Baufeld 4 in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial und Farbe wie der Hauptbaukörper auszuführen.
Dem Wohnhaus sind bei der Errichtung von Garagen nur flache oder flachgeneigte Pultdächer (bis 5° DN) zulässig.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen ist im Bereich B1 nicht zulässig.

9. Gestaltung von baulichen Nebenanlagen

Die in § 8, § 9 und § 10 der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung festgesetzten Gestaltungsvorschriften gelten nicht für den **Bereich B1**.

Abweichend von § 21 der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Bauliche Nebenanlagen sind der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.

10. Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter sind gegen Einblicke vom Straßenraum abzuschirmen bieder in Gebäudeteile (Hauptgebäude, Garagen, etc.) zu integrieren.

11. Fenster und Türen

Abweichend von § 12 (9) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Für das Baufeld 5 sind Terrassentüren auch in der Südfassade in Richtung „Zum Treeneufer" zulässig.

11.1 Brüstungshöhe

Die Brüstungshöhe der Fenster muss mind. 0,60 m betragen.

11.2 Schaufenster und Schaufensterüberdeckungen

Abweichend von § 13 und § 14 der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Schaufenster und Schaufensterüberdeckungen sind nicht zulässig.

12. Zusätzliche Bauteile

Abweichend von § 20 (4,5) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für den **Bereich B1** festgesetzt:

Balkone und Dachterrassen sind nicht zulässig.

13. Werbeanlagen

Abweichend von § 23 (2-6, 8) der Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung wird für die **Bereiche B1 und B2** festgesetzt:

Als Werbeanlagen im **Bereich B2** sind pro Stätte der Leistung ein freistehendes Werbeschild und eine Flächenwerbung zulässig. Die Werbeanlage muss flach an die Gebäudeaußenwand (max. 8 cm Abstand von der Wand) angebracht werden.

Folgende Maße dürfen nicht überschritten werden:
Freistehendes Werbeschild max. 2,50m x 0,50m.
Flächenwerbung max. 0,60 qm

Als Werbeanlagen für den **Bereich B1** sind nur Werbeschilder oder handwerklich und künstlerisch gestaltetes Berufs- und Gewerbeschilder von einer maximalen Größe von 0,60 qm zulässig.

14. Sichtschutzvorrichtungen

Sichtschutzvorrichtungen sind, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, nur als scheibenreiche Holzkonstruktion mit waagerechter oder senkrechter Lattung mit dreiseitigem Anstrich zulässig.
Nichtzulässig sind Holzfaserplatten oder Holzfaserelemente.
Die Maße der Sichtschutzvorrichtung dürfen eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

IV Hinweise:

Im gesamten Plangebiet gilt die Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Friedrichstadt in der Fassung der 3. Änderungssatzung, sofern der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen trifft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.03.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.09.2003 bis zum 17.09.2003.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 18.09.2003 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2004 und 21.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2004 bis zum 05.07.2004 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.05.2004 bis zum 28.05.2004 bekannt gemacht.

Friedrichstadt, 22.Mai 2006

Bürgermeister Amtsvorsteher

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlich den Auslegung geändert. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.05.2005 den geänderten Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2005 bis zum 29.08.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.07.2005 bis zum 28.07.2005 bekannt gemacht.

Friedrichstadt, 22.Mai 2006

Bürgermeister Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am 6. MRZ. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Husum, den 17. MAI 2006

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) am 14.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Friedrichstadt, 22.Mai 2006

Bürgermeister Amtsvorsteher

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

Friedrichstadt, 22.Mai 2006

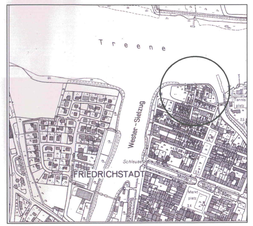
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.06.2006 bis zum 07.07.2006 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 zum Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 07.07.2006 in Kraft getreten.

Friedrichstadt,

Bürgermeister Amtsvorsteher

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 14.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Treeneufer" (Lütt Hamburg) der Stadt Friedrichstadt für das Gebiet südlich der "Treene" und nördlich der Straße "Am Treenefeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER STADT FRIEDRICHSTADT "AM TREENEUFER" (LÜTT HAMBURG)

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER "TREENE" UND NÖRDLICH DER STRASSE "AM TREENEFELD"

MAßSTAB 1:500	PROJEKTBEARBEITER STEPHAN	DATUM FEBRUAR 2006

PLANERGRUPPE
JULIUS BALKEN | MARTIN STEPHAN
Burg 7A | 25924 Idyllhne | Fon 04671 882 80 | Fax 04671 882 81 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de