

Satzung der Gemeinde Almdorf über den Bebauungsplan Nr.5

Für das Gebiet südlich der Straße "Waldweg", östlich der Dörpstraat, westlich der Osterstraat und nördlich der Schoolstraat.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021-

Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)
2.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe (Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF)) der Gebäude beträgt max. 0,30 m ab der mittleren Gradientenhöhe (der festgestellten Straße) des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe.
2.2 Firsthöhe, Traufhöhe
Die maximale Firsthöhe und Traufhöhe der Gebäude wird gemessen ab der zum Gebäude gehörenden Sockelhöhe (OKFF).
Von der festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..
- Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
3.1 Dachform, Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 20°.
3.2 Dacheindeckungen
Dächer mit matten nicht glänzenden harten Dacheindeckungen in den Farben Rot, Braun, Anthrazit, Schwarz und begrünte Dächer sind zulässig. Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.
3.3 Dachaufbauten
Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Trauflänge in der betreffenden Gebäudebreite nicht überschreiten. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Trauflänge vom Ortsgang einhalten.
Zulässiger Dachüberstand bis 60 cm, für Gebäude mit Holzfassade bis 100 cm, ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze.
Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.
3.4 Fassade
Einfarbiges Verblendmauerwerk ist zulässig. Es sind auch Holzhäuser und holzsichtige Außenverkleidungen zulässig.
Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.
Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sie sind in Holzbauweise mit holzsichtiger Außenverkleidung zulässig.
Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
Mülltonnenstandplätze sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht einzusehen sind.
Die Ziffern 2 und 3 finden hier keine Anwendung.
Bei Eckgrundstücken beziehen sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.
Dacheindeckungen
Dächer mit matten nicht glänzenden harten Dacheindeckungen und begrünte Dächer sind zulässig.
Flächdächern sind zulässig.
Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.
- Garten- und Gewächshäuser
Die max. Gebäudehöhe beträgt 3,00 m über der mittleren Gradientenhöhe (der fertigen Straße) des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten.
Gewächshäuser sind in Holz- Kunststoff- oder Metallbauweise mit farbloser Glasausfächung oder andere lichtdurchlässige Materialien zulässig.
Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
4.2 Wintergärten und Veranden
Wintergärten oder Veranden sind in Holz- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfächung der Außenwände zulässig.
Die Größe wird auf max. 35 qm Grundfläche je Grundstück festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

- Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenfront sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
- Gründnerische Festsetzungen
a) Auf den Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Pflanzliste beigefügt.
b) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "zu erhaltend" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
c) Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Walfluß von Knicks und Anpflanzungen nicht zulässig.
d) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Belongrasstein, Pflaster) zulässig.
e) Für die Verkehrsbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
f) Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Notwendige Anlagen zur Rückhaltung oder Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers (Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden oder -gräben) sind innerhalb des Geltungsbereiches auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
g) Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 5 folgende Flächen zugeordnet:
- 0000000 m² aus dem Ökokonto Az. (Kreis Nordfriesland)
- 0000000 m Knick aus dem Knickökokonto Az. (Kreis Nordfriesland)

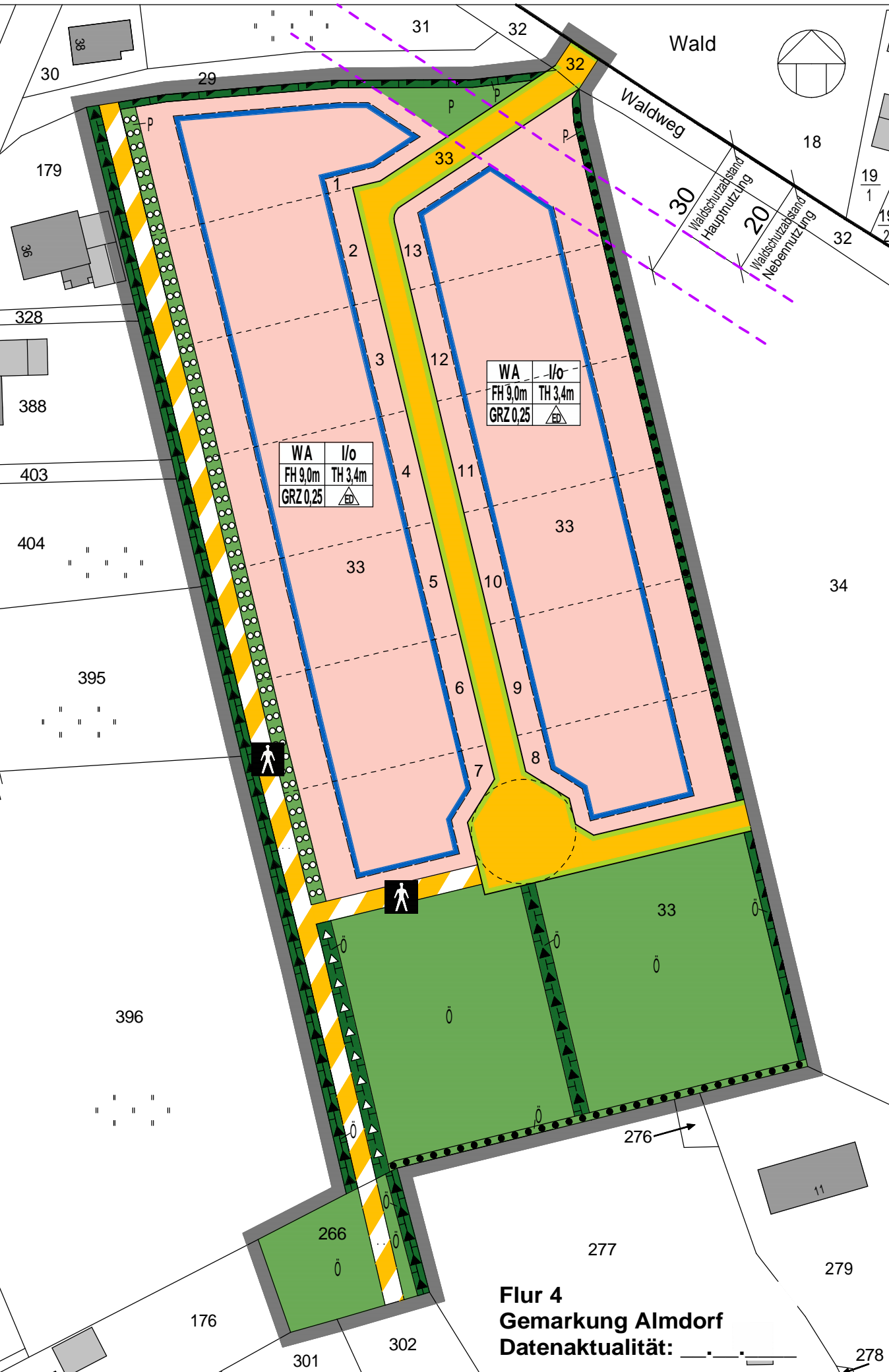
Hinweis:
Schottergärten
Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften für Dach und Fassade (Farbe und Material sowie Dachgestaltung) gem. Ziffer 3 und Ziffer 4 der gestalterischen Festsetzungen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstelen vom _____ bis _____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____
9. Der Entwurf des B-Planes / der 00. Änderung 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 der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegt. (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, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amnd.de/amt-gemeinden-stadt/verfahren-bauleitplanung.html“ ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, 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 / der 00. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amnd.de/amt-gemeinden-stadt/verfahren-bauleitplanung.html“ 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.
....., den _____
..... Unterschrift
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
....., den _____
..... Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
....., den _____
..... Unterschrift
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
....., den _____
..... Unterschrift

Planzeichnung Teil 1 M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH** max. Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH** max. Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- 0** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fußgängerbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

- 0** öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P** private Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude

4. Nachrichtliche Übernahme

- Waldabstand 30 m Hauptnutzung** (§ 24 LWaldG Landeswaldgesetz)
- Waldabstand 20 m Nebenanlagen** (§ 24 LWaldG Landeswaldgesetz)
- bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhaltern** (§ 21 (1) LNatSchG)
- neuer Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhaltern** (§ 21 (1) LNatSchG)

Gemeinde Almdorf



Bebauungsplan Nr. 5

Für das Gebiet südlich der Straße "Waldweg", östlich der Dörpstraat, westlich der Osterstraat und nördlich der Schoolstraat.

Gemeinde Almdorf über das Amt Mittleres Nordfriesland

Theodor-Storm-Straße 2
25821 Bredstedt

Stand: 03/2024

Jappsen • Todt • Bahnsen
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung
- Satzungsbeschluss und Genehmigung