

Satzung der Gemeinde Almdorf über den Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebiet südlich des Böderweg und westlich der Straße Dörpsstraat.

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. 06 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Bau nutzungsverordnung (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

1. 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.

2. 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 fertiggestellten 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 Krüppelwalnseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..

3. Gestaltung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 LBO)
3.1 Dachform, Dachneigung
Zulässig sind Sattel-, Waln- 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 Traufhöhe in der betreffenden Gebäudebreite nicht überschreiten. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Traufhöhe vom Ortsgang einhalten. Zulässiger Dachüberstand bis 60 cm, für Gebäude mit Holzfassade bis 100 cm, ausgenommen hiervon sind überdachte Freistize. Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.
3.4 Fassade
Einfarbiges Verbundmauerwerk ist zulässig. Es sind auch Holzhäuser und holzlichte Außenverkleidungen zulässig. Ab Erdgeschossecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.

4. 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 holzlichter 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 einzuweichen 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. Flachdächer sind zulässig. Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.

4.1 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 Glasausfachung oder andere lichtdurchlässige Materialien zulässig. Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
4.2 Wintergärten und Veranden
Wintergärten und Veranden sind in Holz- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung 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.

5. Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenfront sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
a) Auf den Flächen zum 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 beifügt.
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 Wallfuß von Knicks und Anpflanzungen nicht zulässig.
d) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugereiches Material wie Betongrasstein, Pflaster) zulässig.
e) Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Notwendige Anlagen zur Rückhaltung oder Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser (Versickerungs- bzw. Verdunstungsmulden oder -gräben) sind innerhalb des Geltungsbereiches auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
e) Für die Verkehrsbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißes 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) Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 6 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:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis / durch Abdruck in der (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am

2. 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.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes / der 00, Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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, am in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.

6. 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

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

..... den
.....
..... Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

..... den
.....
..... Unterschrift

9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentl-chen 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 folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (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 „www.....de“ ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begültigt.

..... den
.....
..... Unterschrift

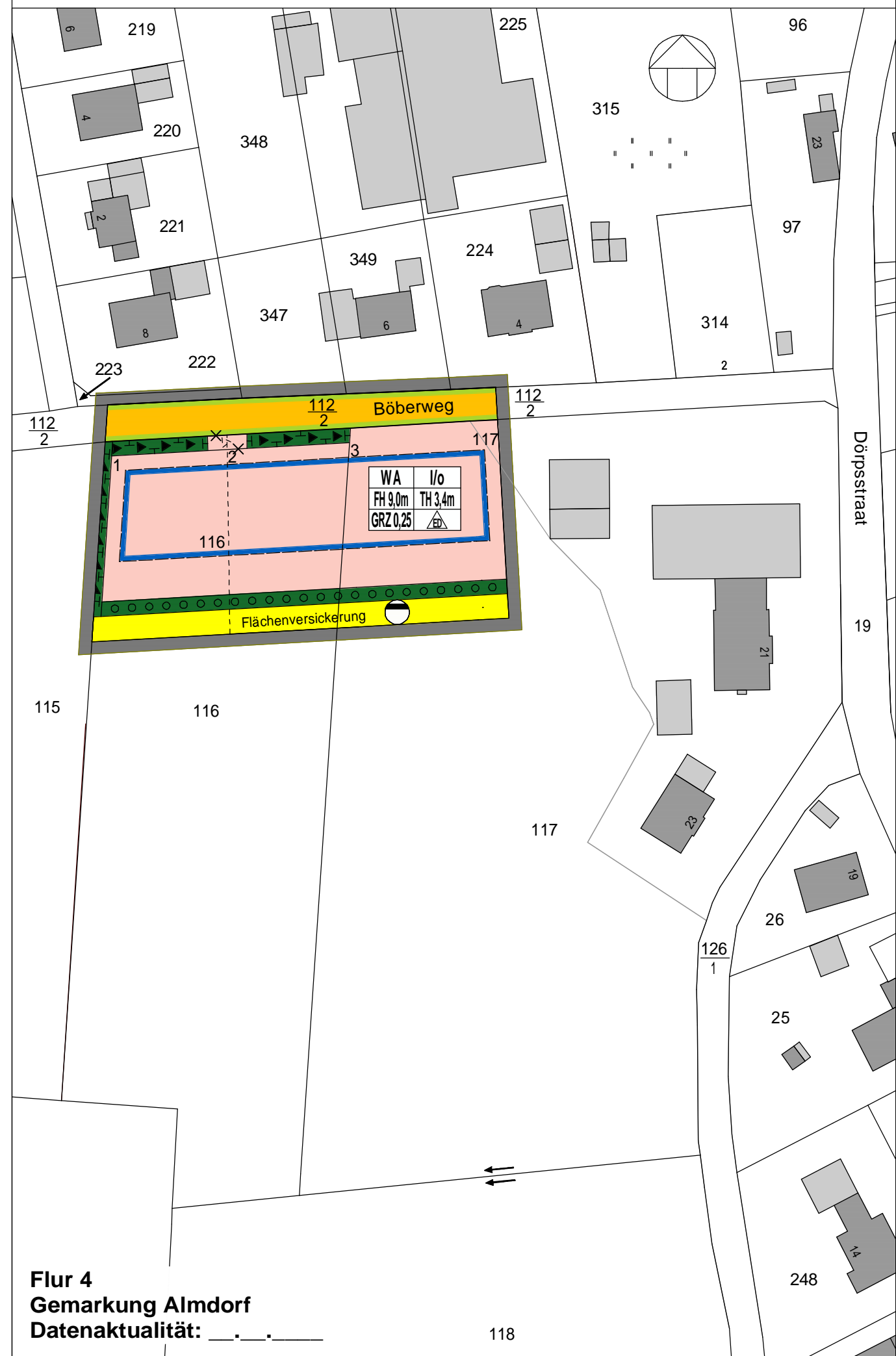
11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

..... den
.....
..... Unterschrift

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadres-se 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, Entschädigungsansprüchen 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 A M 1:1000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

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

o 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)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 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)

2. Sonstige Planzeichen

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

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

Flurstücknummern

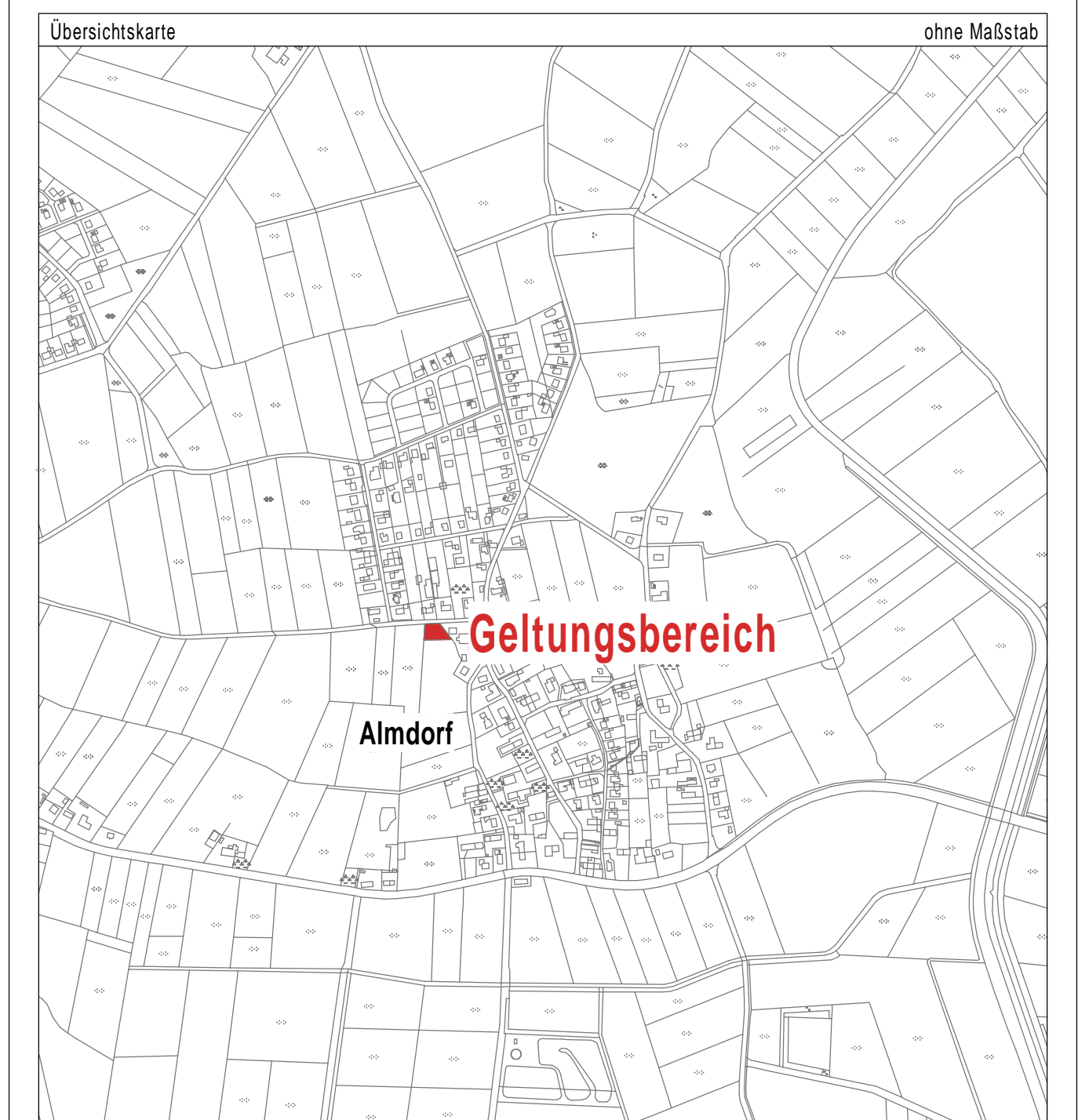
vorhandene Gebäude

4. Nachrichtliche Übernahme

bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhaltern
(§ 21 (1) LNatSchG)

fortfallender Knick

Gemeinde Almdorf



Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebiet südlich des Böderweg und westlich der Straße Dörpsstraat.

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

<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
<input type="checkbox"/>	Frühzeitige Beteiligung
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
<input type="checkbox"/>	Öffentliche Auslegung und Beteiligung
<input type="checkbox"/>	Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung
<input type="checkbox"/>	Satzungsbeschluss und Genehmigung