

# Satzung der Stadt Friedrichstadt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Für das Gebiet nördlich der B202 und östlich der Realschule

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.08.04 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das o.a. Gebiet, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:  
-Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990-

## Begründung

Zu Punkt I:  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zur Grundstücksfläche zugehörige Wasserfläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht mit herangezogen werden. Dadurch verbleiben für die Bebauung auf einigen Grundstücken zu geringe Flächen. Für diese Grundstücke wird neu eine maximal bebaubare Grundfläche (GR) festgesetzt.  
Die neu festgesetzte maximale Grundfläche orientiert sich an der ursprünglichen Planungsabsicht, bei der alle zum Grundstück gehörigen Flächen zur Ermittlung der bebaubaren Fläche (GRZ) herangezogen werden sollten.

In der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung im Rahmen des Grünordnungsplanes (15.09.1997) zu diesem Bebauungsplan wurden bei der Ermittlung der versiegelbaren Fläche bereits alle zu den Grundstücken zugehörigen Flächen zugrunde gelegt. Daher ist der Grünordnungsplan mit der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung von dieser Änderung nicht betroffen und bleibt weiterhin gültig.

Zu Punkt II:  
Ursprünglich waren die Gestaltungsvorgaben in Anlehnung an die Innenstadtbauung des Stadtdenkmals Friedrichstadt erfolgt. Zwischenzeitlich hat sich, auch durch Eingaben von Grundstücksinteressenten, die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Gestaltung innerhalb des Plangebietes unabhängig von der Innenstadt Friedrichstadts erfolgen kann. Das Plangebiet liegt räumlich relativ weit von der Innenstadt entfernt und wird durch die Realschule und Gewerbebetriebe vom Stadtzentrum abgeschirmt, so dass kein städtebaulicher Bezug besteht.  
Die Stadtverordneten haben daher einen geänderten Text -Teil B- beschlossen, der mehr Gestaltungsmöglichkeiten gibt. So sind z.B. mehr Variationen im Bereich der Dachgestaltung möglich.  
Das Grundkonzept, welches eine zweigeschossige Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes, orientiert zur Realschule, ermöglicht und nach Osten zum Ortsrand hin eine eingeschossige Bebauung vorsieht, wurde aber nicht verlassen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert werden.

## Anlage zur Begründung

## Übersichtsplan



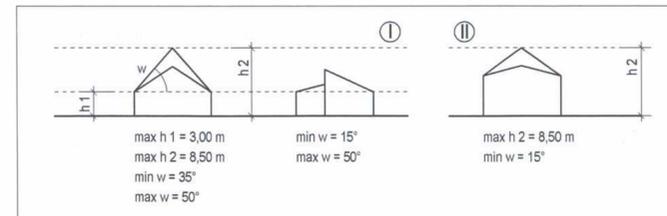
## I. Änderung der Grundflächenzahl:

Statt der GRZ von 0,20 bzw. 0,25 wird für die nachfolgend aufgelisteten in Aussicht genommene Grundstücke eine maximal bebaubare Grundfläche (GR) festgesetzt.

Grundstücknummern	vorher	nachher
1, 39-42	GRZ 0,25	GR 210m <sup>2</sup>
2-5	GRZ 0,25 / GFZ 0,45	GR 210m <sup>2</sup> / GFZ entfällt
6	GRZ 0,25 / GFZ 0,45	GR 330m <sup>2</sup> / GFZ entfällt
7-8	GRZ 0,25 / GFZ 0,45	GR 180m <sup>2</sup> / GFZ entfällt
9	GFZ 0,45	GFZ entfällt
10	GRZ 0,25 / GFZ 0,45	GR 250m <sup>2</sup> / GFZ entfällt
11-14	GRZ 0,25	GR 180m <sup>2</sup>
15-16	GRZ 0,20	GR 180m <sup>2</sup>
17, 21, 29	GRZ 0,20	GR 200m <sup>2</sup>
18-20	GRZ 0,20	GR 160m <sup>2</sup>
22	GRZ 0,20	GR 150m <sup>2</sup>
23-28	GRZ 0,20	GR 140m <sup>2</sup>
30-31	GRZ 0,25	GR 120m <sup>2</sup>
32	GRZ 0,25	GR 140m <sup>2</sup>
43-47	GRZ 0,25	GR 200m <sup>2</sup>
51-52	GRZ 0,25	GR 170m <sup>2</sup>

## II. Geänderter Text -Teil B-:

### 1. Dach / Gebäudeform



Sockelhöhe:  
0,20 bis 0,45 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. Gehweghöhe

Traufhöhe:  
Max. 3,00 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. Gehweghöhe. Gilt nicht für Krüppelwalmdächer und zweigeschossige Gebäude.

Firsthöhe:  
Max. 8,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. Gehweghöhe.

Dachform:  
Die Hauptdächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder als versetzte Pultdächer zulässig.

Dachneigung:  
35° - 50° für eingeschossige Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer  
15° - 50° für eingeschossige versetzte Pultdächer  
min. 15° für zweigeschossige Gebäude (Grundstücke 2-10).  
Neigung der Krüppelwalmdachflächen mindestens 10 Grad steiler als die Neigung der Hauptdachflächen.

Dachdeckung:  
Schieferplatten, Schindeln und Dachfannen in den Farben: Rot, braun, grau, schwarz, grün und blau.  
In Zusammenhang mit Holzfassaden sind auch Grasdächer zulässig.

Dachaufbauten:  
Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 2/5 der Traufhöhe der entsprechenden Dachseite betragen, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.

2. Fassade  
Verblendmauerwerk oder Putzfassaden in der Farbe rot, weiß oder gelb.  
Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverkleidungen mit Lasuranstrich oder Platten (z.B. Kunstschiefer) in gedeckten Farben zulässig.  
Für die in Aussicht gestellten Grundstücke Nr. 22-42 sind auch Holzfassaden in Naturlasur oder in der Farbe braunrot, graublau, sandgelb, jedoch keine grellen Farben, zulässig.

3. Wintergärten  
Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig.  
Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig, die Größe wird auf max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt.  
Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile dürfen 15 cm nicht überschreiten.  
Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung aus Ziffer 1 sind hier nicht gültig.

4. Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und offene Carports mit integriertem Abstellraum sind auch mit Holzfassaden zulässig.  
Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.  
Die Dacheindeckung ist dann auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als Grasdach zulässig.  
Die Fläche der Nebenanlagen und Garagen darf zusammen nicht mehr als 60 m<sup>2</sup> je Grundstück betragen.  
Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.  
Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig und kann mit Dachfannen oder Dachbahnen eingedeckt werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50m nur im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.  
Die Ziffern 1 und 2 finden hier keine Anwendung.

5. Zufahrten  
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

6. Einfriedigungen  
Straßenseitig dürfen Einfriedigungen nicht höher als 1,00 m sein, grell leuchtende Farben sind unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen  
Im Straßenraum ist je Hausgrundstück ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Grüninseln im Bereich der Wendekreise sind ebenfalls mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind dicht und mehrreihig mit einem Rastermaß von 1 m durchzuführen.  
Entlang des Fußweges sind einzelne Baumgruppen aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*) zu pflanzen.  
Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss usw.) unzulässig.  
Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von mindestens 3 m von den festgesetzten Gehölzanzpflanzungen zulässig.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), am 19.08.04 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Friedrichstadt, den 23.08.04

Amtsvorsteher

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Friedrichstadt, den 23.08.04

Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... / durch Abdruck in der ..... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt. / Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... wurde nach §3 Abs.1 Satz 2/§13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.03.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.11.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.03 bis 17.04.03 während folgender Zeiten Öffnungszeiten der Amtsverwaltung nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Zeit vom 28.02.03 bis 15.03.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Friedrichstadt, den 23.08.04

Amtsvorsteher

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Husum, den .....

Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.08.04 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Zeit vom ..... / in der Zeit vom ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. / Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 Satz 2 i.V.m. §13 Nr.2 BauGB durchgeführt.

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... / vom 25.08.04 bis 09.09.04 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 mit hin am 09.09.04 in Kraft getreten.

Friedrichstadt, den 10.09.04

Amtsvorsteher

## Friedrichstadt 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15

25813 Husum  
Tel. 04841/4038

Zingel 3  
Fax. 63181

Architekturbüro  
Reichardt & Bahnsen

