

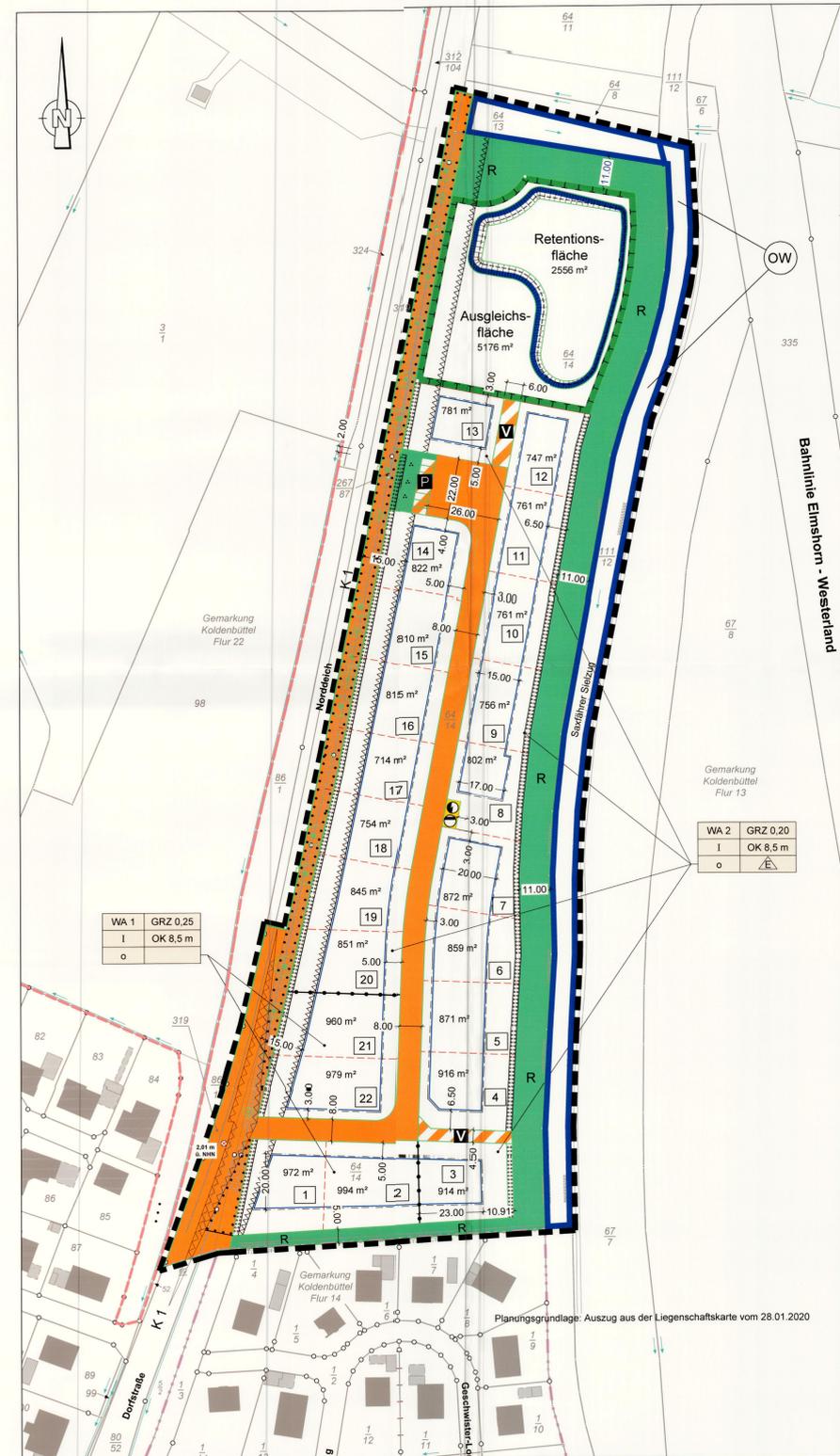
# Satzung der Gemeinde Koldenbüttel über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet: "östlich der Straße Norddeich, südlich des Dingsbüll-Sielzuges, westlich des Saxfährer Sielzuges und nördlich des Wohngebietes Geschwister-Lorenzen-Ring

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2022 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 12 für das Gebiet „Norddeich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A) - M.: 1 : 1.000

- Es gilt die BauNVO 2017 -



## Zeichenerklärung (Teil A)

### 1. Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ= 0,25 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25 (§ 16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. ein Vollgeschoss (§ 16 BauNVO)
- OK 8,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 8,5 m (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Parkflächen

#### Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Fläche für Versorgung – Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Fläche für Entsorgung – Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Raumstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Grenze Anbauverbotszone (§ 29 StrWG)
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer (§ 30 Nat Sch G)
- Sichtfläche (§ 37 StrWG)

### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flurstück Nr., z.B. 64/14
- Baugrundstück, z.B. Nr. 22
- 1042 m² Große Baugrundstück, z.B. 1042 m²
- 8,00 m Maßangabe in Metern
- 2,01 ü. NNH Orientierungspunkt 2,01 m über Normal-Höhe-Null
- 99,7 m Geländehöhepunkt, z.B. 0,97 m über Normal-Höhe-Null (NHN)

## Text (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  12. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Ferienwohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  13. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je abgeschlossene 850 qm Grundstücksfläche ausnahmsweise eine Ferienwohnung zulässig, wenn gleichzeitig mind. eine Wohnung gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in dem Gebäude existiert (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Folgende Mindest- und Maximalhöhen der Erdgeschossfertighöhen der Gebäude sind über Normal-Höhe-Null (NHN) zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO):
- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Baugrundstück 1: 1,50 m bis 1,70 m,  | Baugrundstück 12: 1,05 m bis 1,20 m, |
| Baugrundstück 2: 1,40 m bis 1,65 m,  | Baugrundstück 13: 1,25 m bis 1,40 m, |
| Baugrundstück 3: 1,20 m bis 1,35 m,  | Baugrundstück 14: 1,25 m bis 1,40 m, |
| Baugrundstück 4: 1,25 m bis 1,40 m,  | Baugrundstück 15: 1,15 m bis 1,30 m, |
| Baugrundstück 5: 1,20 m bis 1,35 m,  | Baugrundstück 16: 1,05 m bis 1,20 m, |
| Baugrundstück 6: 1,10 m bis 1,25 m,  | Baugrundstück 17: 1,00 m bis 1,15 m, |
| Baugrundstück 7: 0,90 m bis 1,05 m,  | Baugrundstück 18: 1,10 m bis 1,20 m, |
| Baugrundstück 8: 0,80 m bis 0,95 m,  | Baugrundstück 19: 1,20 m bis 1,35 m, |
| Baugrundstück 9: 0,85 m bis 1,00 m,  | Baugrundstück 20: 1,30 m bis 1,45 m, |
| Baugrundstück 10: 1,05 m bis 1,20 m, | Baugrundstück 21: 1,40 m bis 1,55 m, |
| Baugrundstück 11: 1,15 m bis 1,30 m, | Baugrundstück 22: 1,50 m bis 1,70 m, |

#### 2. Die Gebäude sind mit einer Traufhöhe (TH) von mind. 2,20 m und max. von 3,40 m über dem Erdgeschossfertighöhen des jeweiligen Baugrundstücks zulässig (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

- 2.3 Bei Pultdächern ist eine Gebäudehöhe (OK) von max. 6,60 m über dem Erdgeschossfertighöhen des jeweiligen Baugrundstücks zulässig. Bei geteilten Pultdächern ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe (OK) von max. 8,50 m für das höhere Pultdach und max. 6,60 m für das niedrigere Pultdach über dem Erdgeschossfertighöhen des jeweiligen Baugrundstücks zulässig. Die Festsetzung zur Traufhöhe, siehe Nr. 2.2, bleibt hiervon unberührt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhen der Erdgeschossfertighöhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels als Normal-Höhe-Null (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.5 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen (OK, TH), von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die tatsächlich gemessene Höhe des Erdgeschossfertighöhen des jeweiligen Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Lärmpegelbereich	in Lärmpegelbereich anzuordnender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" (dB(A))	Raumart	Außenbereiche in Wohngebieten: Überbauungsbereich in Belegungsgruppen, Umkleekabinen und ähnliches (dB(A))	Büroräume und ähnliches (dB(A))
II	60	30	30	30
III	65	35	35	35
IV	70	40	40	35

#### 2.6 Die Grundflächenzahl (GRZ) kann für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Von dieser Regelung sind Zufahrten, Viegeflächen, Stellplätze, Einfriedungen, Fahrradständer und Multimedienstellplätze ausgenommen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Von dieser Regelung sind Zufahrten, Viegeflächen, Stellplätze, Einfriedungen, Fahrradständer und Multimedienstellplätze ausgenommen.
- 3.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Die Retentionsfläche ist naturnah zu gestalten. Böschungen und Sohle sind unterfestigt anzulegen. Die Böschungen sind abwechslungsreich mit unterschiedlichen Neigungen von 1:2 bis 1:5 zu gestalten.
- 4.2 Die Ausgleichsfläche und die Retentionsfläche sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Flächen dürfen nicht gemäht oder einer Nutzung zugeführt werden. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind zu unterlassen.
5. **Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### 5.1 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schutz im Hochbau" (DIN 4109:2018-01) entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis IV vorzusehen.

- Die Lage der Lärmpegelbereiche (freie Schallschallausbreitung ohne Bebauung) ist der Anlage 5.1 für die Erdgeschosse und der Anlage 5.2 für die ausgebauten Dachgeschosse zu entnehmen, siehe nachfolgende Abbildungen.
- Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. Rw,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam getragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01.
- Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. Rw,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) nach DIN 4109:2018-01 für die hier vorliegenden Lärmpegelbereiche

Nachweise zur Schalldämmung der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen bauaufsichtlich eingeführten Fassung (DIN 4109:2018-01) zu führen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmleistung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### 5.2 Zusätzlich zu den Anforderungen der DIN 4109 ist jeder zum Schlafen genutzte Raum (inkl. Kinderzimmer) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die eine ausreichende Luftzirkulation der zum Schlafen genutzten Räume sicherstellt, bspw. durch eine zentrale Lüftungsanlage oder schalldämmende Lüftungsöffnungen. Auf einen ausreichenden Luftwechsel ist zu achten. Crepobeneffekte dürfen nicht eintreten. Erforderliche Schalldämmwerte sind beim Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

### 6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein einheimischer und standortgerechter Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind Gehölze in der Qualität Hochstamm 3xv mit Ballen (oder Containerware) STU 10-12 cm zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je 50 m Straßenlänge mind. ein heimisches und standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze in der folgenden Art zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Rot-Ahorn (Acer rubrum), Baumhasel (Corylus colurna), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus patraea). Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Die Straßenbäume entlang der Kreisstraße K 1 sind zu dauerhaft erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen.
- 6.5 Die öffentliche Grünfläche – Raumstreifen ist auf der gesamten Fläche mit einer artenreichen Miesernte mit geeigneten, heimischen Gräsern (nach VWW zertifiziertem Wildpflanzenmix) des nordwestdeutschen Tieflandes anzulegen und als extensive Mahnwiese dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist maximal 1-2 mal jährlich zu mahnen, minimal alle 3 Jahre. Das Mahngut ist direkt nach der Mahd abzuführen. Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind zu unterlassen.
7. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

#### 7.1 Als Dachformen sind Sattel-, Waln-, Krüppelwalm oder Pultdach mit einer Neigung von 25° - 50° zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Garagen, Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

#### 7.2 Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Flächen auf oder in den Dachflächen zulässig, wenn sie die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First, Traufe) nicht übertagen.

#### 7.3 Dachüberstände sind bis max. 1,20 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Freizeite.

#### 7.4 Als Dacheindeckung sind Schiefer und Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit sowie Grasdächer zulässig. Glasstein sind unzulässig. Garagen, Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zusätzlich auch mit Dachbahnen und Wellplatten zulässig.

#### 7.5 Die Gebäudefassaden sind als Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Braun, Grau, Gelb und Weiß oder als Holzverkleidung in Naturlasur sowie in den Farben Braunrot, Grau, Gelb, Weiß und Blau zulässig. Oberhalb der Erdgeschossdecke sind auch Holzverkleidungen in Naturlasur und in den Farben Braunrot, Grau, Gelb, Weiß oder in Schiefer zulässig. Ausnahmsweise sind auf max. 50% der Fassadenfläche auch andere Materialien zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

#### 7.6 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind zusammen mit einer max. Grundfläche von 50 qm je Baugrundstück zulässig.

#### 7.7 Auf den Baugrundstücken im Teilgebiet WA 2 ist je Wohneinheit nur eine Zufahrt zulässig.

#### 7.8 Einfriedungen an den Grenzen zur Straßenverkehrsfläche sind in einer Höhe von max. 1,0 m über Straßenniveau zulässig.

#### 7.9 Auf den Baugrundstücken sind Vollverriegelungen (Asphalt, Beton, Fugenverguß usw.) für die Flächenbefestigung unzulässig.

#### 7.10 Auf den Baugrundstücken ist auf den nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen eine Befestigung mit loser Materialschüttung (z.B. Steingärten, Schotter, Kies, Splitt) bis max. 3% der gesamten Baugrundstückfläche zulässig.

#### 7.11 In beiden Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### 8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 8.1 Innerhalb der Anbauverbotszone an der Straße Norddeich (K 1) sind Hochbauten aller Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Gehölzpflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig (§ 29 StrWG).

#### 8.2 Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Straßenverkehrsfläche in die Straße Norddeich (K 1) sind von Hochbauten aller Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Anpflanzungen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten. (§ 37 StrWG).

#### Hinweise: Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der unter Nr. 7 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B).

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.07.2020 bis 11.07.2020.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.12.2021 durchgeführt.
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 08.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2022 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.2022 bis 02.05.2022 während folgender Zeiten (Mo - Fr 8:00 - 12:00 Uhr, Do 14:00 - 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in der Zeit vom 22.03.2022 bis 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [https://www.amt-suedostern.de/Das-Amt-V/verwaltung/Bau/Planung/Laufende-Bau/Planverfahren\\_\(Enge-Sand\)\\_ins\\_Inernet\\_eingestellt](https://www.amt-suedostern.de/Das-Amt-V/verwaltung/Bau/Planung/Laufende-Bau/Planverfahren_(Enge-Sand)_ins_Inernet_eingestellt).
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Lageplan festgesetzten, Stand 2022 nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und die im Lageplan festgesetzten Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
10. (Ausfertigung) Die B-Planzeichnung ist aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntlich gemacht.
11. Der Beschluss des B-Planes wurde der Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 30.05.2022 bis 31.05.2022 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 31.05.2022 in Kraft getreten.

Mitbest. 15.03.2022 (Ort, Datum, Siegel/Druck)  (Unterschrift)

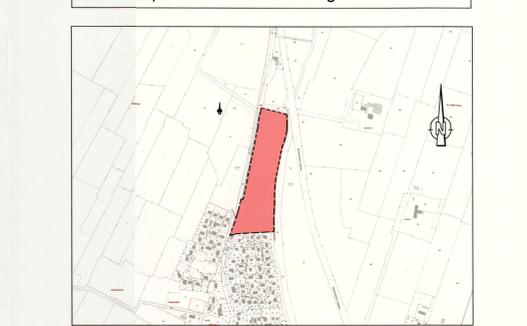
Mitbest. 15.03.2022 (Ort, Datum, Siegel/Druck)  (Unterschrift)

Mitbest. 15.03.2022 (Ort, Datum, Siegel/Druck)  (Unterschrift)

## Satzung der Gemeinde Koldenbüttel über den Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet östlich der Straße Norddeich, südlich des Dingsbüll-Sielzuges, westlich des Saxfährer Sielzuges und nördlich des Wohngebietes Geschwister-Lorenzen-Ring

Übersichtsplan aus DTK5-Grundlage M 1:10.000



Verfahrensstand nach BauGB: 31.05.2022

\$3(1)	\$4(1)	\$4(2)	\$3(2)	\$4a(3)	\$10
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				

INGENIEURBÜRO RIVERS GMBH HUSUM-LECK