

Satzung der Gemeinde Uelvesbüll über den Bebauungsplanes Nr. 5

Für das Gebiet nördlich der Landstraße (L 310), ostlich des Straße Schoolspätung und südlich des Mitteldeiches zum Uelvesbüller Koog

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 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-

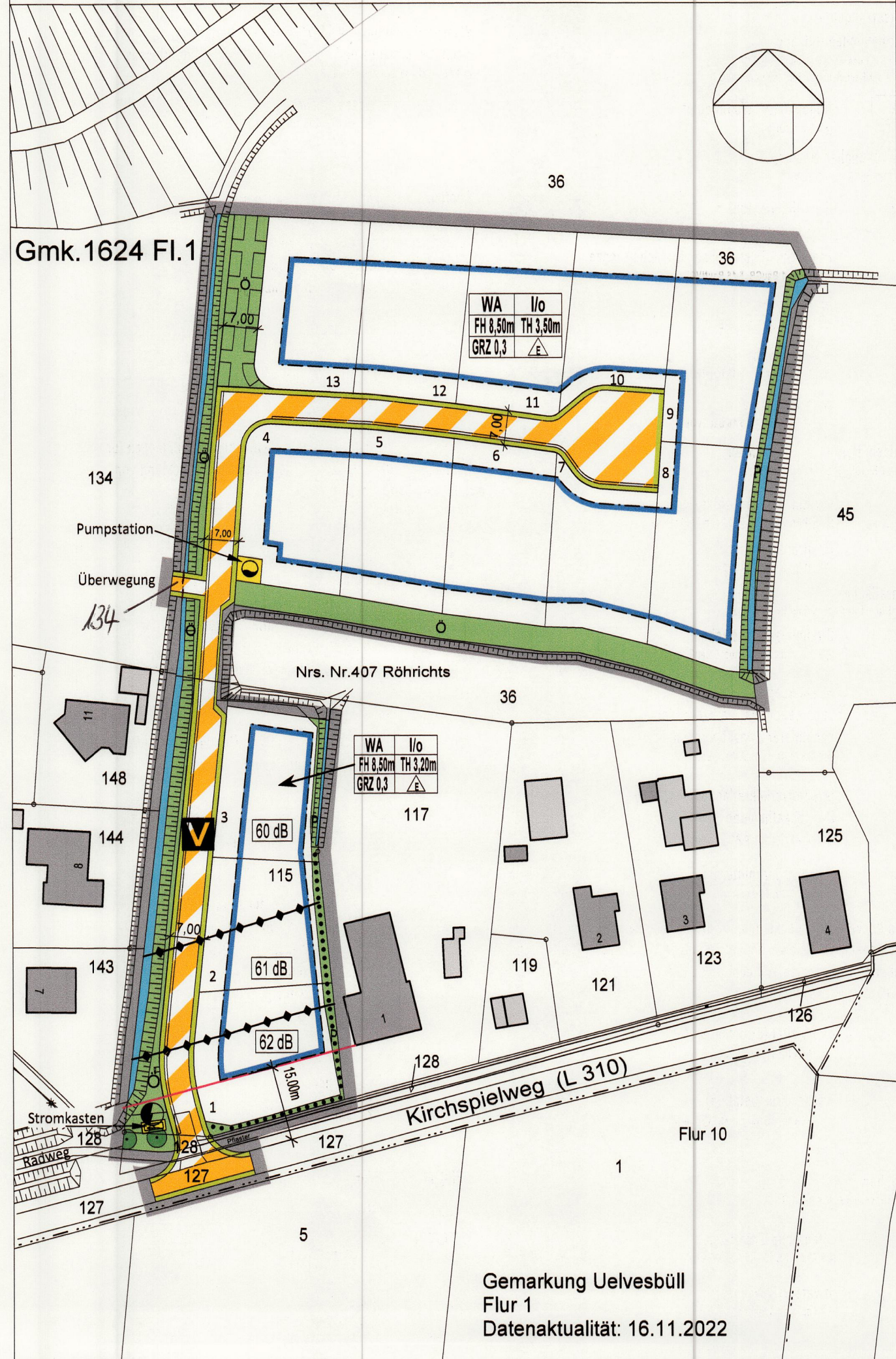
Text Teil B

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "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. Firsthöhe, Traufhöhe Die maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude wird gemessen ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Die mind. Traufhöhe für das Hauptgebäude beträgt 2,00 m. Von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..
- 3. Gestaltung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 LBO) 3.1. Dachneigung, Dachform, Dachendeckung, Dachaufbauten Dachneigung 25° bis 50° für das Hauptgebäude. Von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsseiten, Erker, Giebel, Dachgauben etc. Dachform Für das Hauptgebäude symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Neigung der Krüppelwalmdächer mind. 8° steiler als Neigung der Hauptdachflächen. Dachendeckung Dachplatten in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz sind zulässig. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sowie Satellitenempfang sind zulässig. Sie sind mit der Farbe der Dachendeckung abzustimmen. Dachaufbauten Giebeln sind insgesamt bis zu einer Breite von 3/5 der Traufseite der entsprechenden Dachseite zulässig.
- 3.2. Fassade Einfarbiges Verblendenmauerwerk ist zulässig, Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig. Es sind auch Häuser in Holzbaueise und Holzfassaden zulässig.
- 4. Grundfläche Die Wohnhäuser müssen min. eine Grundfläche von 90 m² haben. Es gelten die Außenwand-Außenmaße.
- 5. Wintergärten Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Beim Wintergarten dürfen die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktion 20 cm nicht überschreiten.
- 6. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Die Festsetzungen für die Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung. Die Grundfläche der Garage in Verbindung mit der Nebenanlage darf insgesamt 60m² je Grundstück nicht überschreiten. Das Fassadenmaterial ist dem Hauptgebäude anzupassen. Offene Garagen (Carports) einschl. Abstellraum können auch in Holzbaueise errichtet werden.
- Garten- und Spielhäuser Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung. Max. Grundfläche 16 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m. Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbaueise und im Grundstückstall hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.
- Gewächshäuser Die Festsetzungen für die Fassade (3.2) und Dachgestaltung (3.1) finden keine Anwendung. Max. 8 m² je Grundstück, max. Gebäudehöhe 2,50 m. Gewächshäuser sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbaueise mit Glas- und Kunststoffausfächung zulässig und dürfen nur hinter der Bauflucht des Gebäudes errichtet werden.
- 7. Einfriedungen Einfriedungen an der Straßenfront sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Lebende grüne Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen a) für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. b) Oberflächenerbefeuchtungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (tuffreiches Material wie Betongrassstein, Pflaster) zulässig. c) Gestaltung und Bepflanzung von Vorgärten Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Steingärten auf Vorgartenflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.
- 9. Schalltechnische Festsetzungen (§9 Abs. Nr. 24 BauGB) Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern auf dem Baufeld 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 310 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = L_a - 30 dB. Für Außenbauteile an den der Landesstraße 310 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 10 dB gemindert werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Dörries Schalltechnische Beratung GmbH (Projekt: 2022-03)
- Hinweis Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt gem. § 64 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemäß Ziff. 3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 64 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Schallschutz Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich. Alle Teile der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.11.2019.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.12.2019 bis 20.12.2019 / 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 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 14.09.2020 bis 15.10.2020 während der Dienstzeiten 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 04.09.2020 bis 12.09.2020 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-nordsee-treene.de/verwaltung-Bürgerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bau-leitplanung-der-Gemeinden/-B-Pläne-und-F-Pläne-im-Verfahren 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 11.09.2020, am 22.12.2021 und am 11.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. den 05.12.2022
- 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. den 22.11.2022
- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.12.2021, am 21.07.2022 und am 01.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9. Der Entwurf des B-Planes /-der 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 30.12.2021 bis 31.01.2022 und vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 während der Dienstzeiten 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 und vom 03.08.2022 bis 11.08.2022 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-nordsee-treene.de/verwaltung-Bürgerservice/Amt-Nordsee-Treene/Bau-leitplanung-der-Gemeinden/-B-Pläne-und-F-Pläne-im-Verfahren 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 01.11.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. den 05.12.2022
- 11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. den 05.12.2022
- 12. 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 12.12.2022 bis 20.12.2022 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, 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 20.12.2022 in Kraft getreten. den 01.12.2022

Planzeichnung Teil A M 1:1000



Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) o offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) FH max. Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) TH max. Traufhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Verkehrsberuhigter Bereich (§ 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) Elektrizität (Stromkasten) (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Wasser (Pumpstation) (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) 2. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Mit Geh- und Fahrrecht Zugunsten des Unterhaltungsverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) 4. Darstellung ohne Normcharakter vorhandene Grundstücksgrenzen Flurgrenze Flurbezeichnung Flurstücksnummern vorhandene Gebäude Anbaufreihaltefläche (§29 StrWG)

Gemeinde Uelvesbüll

