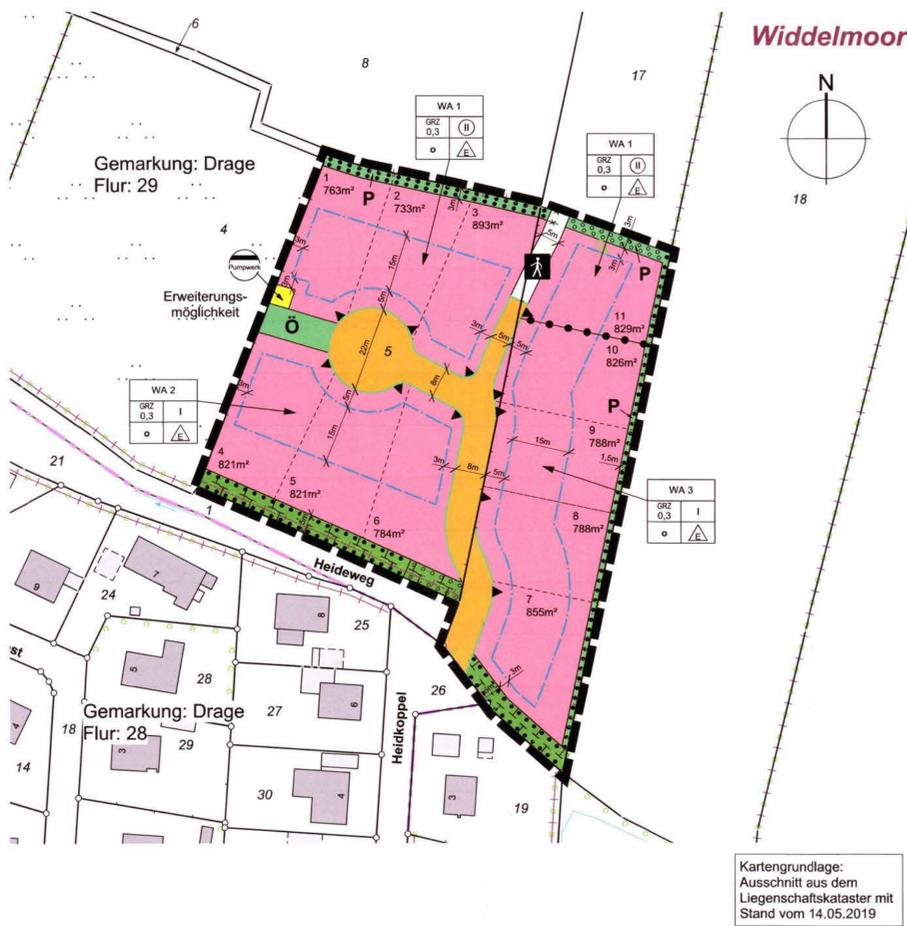


Satzung der Gemeinde Drage über den Bebauungsplan Nr. 5

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Drage über den Bebauungsplan Nr. 5, für das Gebiet am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Straße "Heideweg", umfassend die Flurstücke 5 und teilweise 17 der Flur 29 der Gemarkung Drage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- (1) Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- (3) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- (1) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.
- (2) Die Firsthöhe wird für eingeschossige Gebäude auf maximal 8,80 m und für zweigeschossige Gebäude auf maximal 9,50 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks festgesetzt.
- (3) Die Sockelhöhe ist maximal 0,30 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks zulässig.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- (1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen straßenseitig nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Flächenbefestigungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Knicks bzw. Feldhecken zu entwickeln und/oder dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanlage von Feldhecken sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu erhalten. Die Gehölze sind zweireihig (1 m Abstand) in einem Abstand von jeweils 1 m versetzt zu pflanzen. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Knicks ist gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickklassensicherheitsplan zu gewährleisten. Die Feldhecken sind dauerhaft als freiwachsende Hecken zu erhalten.
- (2) Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf insgesamt 5.180 m² Fläche ein Kompensationserfordernis von 4.149 m². Abzüglich der Maßnahmen unter Punkt 4.(1) verbleibt ein Kompensationsbedarf von 4.018 m², der über die Belastung des Ökokontos der Gemeinde Drage Flur 29, Flurstück 23, Gemarkung Drage abgegolten wird.
- (3) Für die Beseitigung von Wald ist auf dem Flurstück 17, Flur 29, Gemarkung Drage eine Fläche von 3.500 m² mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu erhalten.
- (4) Für die Entwidmung der Knicks auf den Privatgrundstücken ist auf einer Länge von 95m eine ebenerdige, dreireihige Windschutzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf dem Flurstück 40 Flur 36 Gemarkung Drage neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung ist sicherzustellen. Zusätzlich sind Ökopunkte im Wert von 100 m Knickneuanlage über das Knickökokonto von Rainer Hansen, Norstedt, abzugelten.
- (5) Für die Beseitigung der Baumreihe sind 12 Kopweiden neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung erfolgt auf dem Flurstück 60, Flur 31, Gemarkung Drage.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LbauO S-H)

- (1) Fassadengestaltung:
Zulässig ist rotes, weißes und gelbes Verblendmauerwerk. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind auch Holzfassaden in den Farben rot, grau, gelb, weiß und naturbelassen zulässig.
Von den Vorschriften zur Fassadengestaltung ausgenommen sind Garagen, Carports, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten und Gewächshäuser.
- (2) Dachgestaltung:
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltedächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
Von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen sind Garagen, Carports, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten und Gewächshäuser.
- (3) Dachdeckung:
Zulässig sind Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun, grau, schwarz und anthrazit. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind auch Reetdeckungen zulässig.
Von den Vorschriften zur Dachdeckung ausgenommen sind Garagen, Carports, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten und Gewächshäuser.
- (4) Regenwasser:
Das unbelastete Oberflächenwasser ist über Mulden auf den Grundstücken zu versickern.
- (5) Solaranlagen:
Solaranlagen sind als zusammenhängende rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First und Traufe) nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.
- (6) Gestaltung der Vorgartengebiete:
Vorgartengebiete im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenbegrenzten Gebäudekanten. Die Vorgartengebiete sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralröckern (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50% des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (7) Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der Vorschriften über Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Einfriedigungen, Regenwasser, Solaranlagen und Gestaltung der Vorgartengebiete gem. Ziff. 1 bis 6 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Einfahrt

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser

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

Ö Öffentliche Grünflächen

P Private Grünflächen

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 Natur und Landschaft, - Erhaltung bestehender Knick-

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermark

Flurstücksgrenzen, unvermark

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Durchbruch Knick

39

22

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es wird auf § 15 DtschG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zur dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Der Entwurf des B-Planes, wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr.9) erneut 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 04.06.2012 bis 05.03.2020 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene 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, vom 24.01.2020 bis 01.02.2020 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.

11. Der Entwurf des B-Planes, wurde nach der 2. erneuten öffentlichen Auslegung (Nr.10) erneut 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 03.02.2020 bis 19.06.2020 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene 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, vom 27.05.2020 bis 04.06.2020 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.

12. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.08.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Midskelt 27.08.2020

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

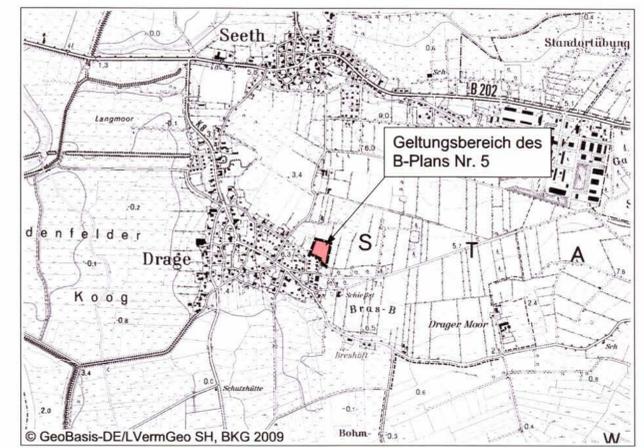
Ort, Datum, Siegelabdruck

Midskelt 27.08.2020

14. Der Beschluss des B-Planes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die 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 vom 28.08.2020 bis 05.01.2022 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Midskelt 08.09.2020



Gemeinde Drage

Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 5

Satzungsfassung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 09.07.2012 bis 17.07.2012 durch Aushang.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.09.2014 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 11 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.05.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 01.09.2014 den Entwurf des B-Planes Nr. 5 mit 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 20.11.2014 bis 22.12.2014 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene 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, vom 11.11.2014 bis 19.11.2014 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Midskelt 27.08.2020



Amt/Gemeinde

Keur

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

Ort, Datum, Siegelabdruck

Hesum 2008 230



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

18.08.2020

Keur

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 03.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf 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 01.08.2019 bis 02.09.2019 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 24.07.2019 bis 01.08.2019 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.



Regionale Entwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Westerr-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 990
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@ofat.de

