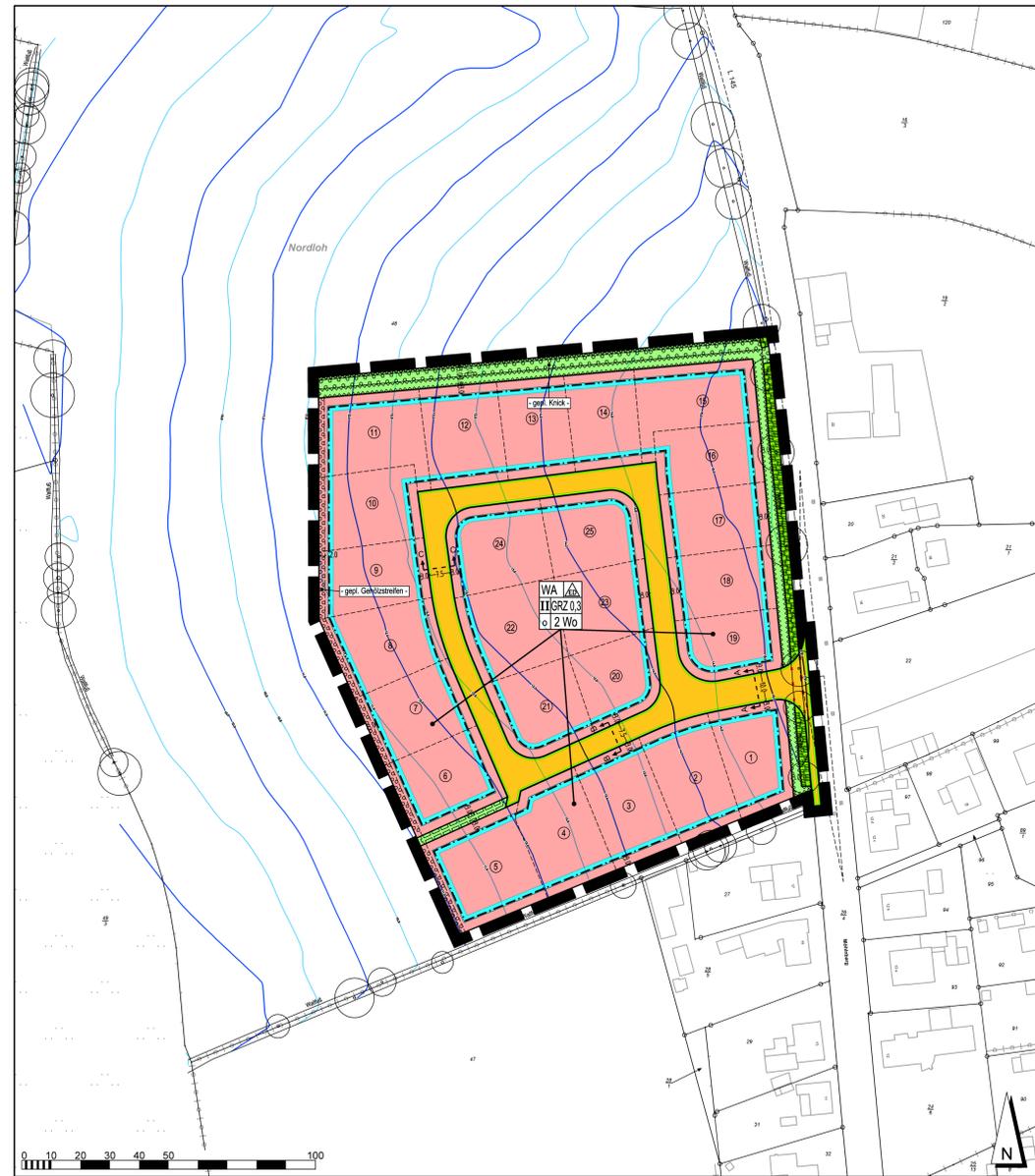


Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Schafstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnberg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

Planzeichnung (Teil A)

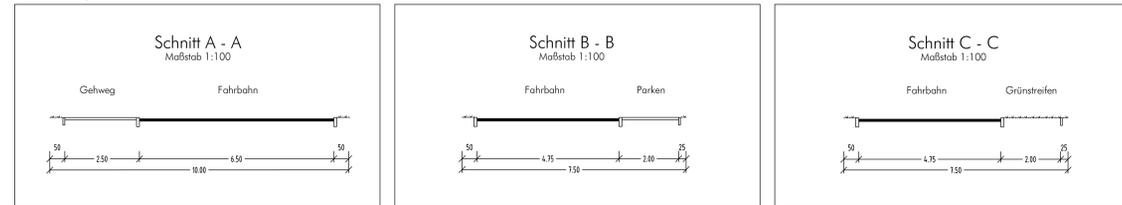
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 13.08.2020
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Schafstedt - Gemarkung Schafstedt - Flur 4

Straßenquerschnitte



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnberg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ... bis ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten (Mo. - Fr.: 8:00 - 12:00, Do.: 13:00 - 17:00) im Amt Mitteldithmarschen, Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf nach § 3 (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, am ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schafstedt, ...
- Der Bürgermeister -

Kartengrundlage: ...
den ...
(öffentlich bestellter Vermesser)

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

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

Schafstedt, ...
- Der Bürgermeister -

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

Schafstedt, ...
- Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die 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, wurden vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Schafstedt, ...
- Der Bürgermeister -

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
—•—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

■	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
---	--	-------------------------

Darstellungen ohne Normcharakter

48	Flurstücksnummer
②	Nummer des Baugrundstückes
---	Geplante Grundstücksgrenze
□	Vorhandenes Gebäude
—	Höhenschichtlinie
△	Sichtdreiecke

Text (Teil B)

Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)

2. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
2.1 Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugs punktes in m über NHN	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugs punktes in m über NHN
1	+ 14,94	14	+ 14,61
2	+ 14,15	15	+ 14,85
3	+ 13,41	16	+ 14,87
4	+ 12,72	17	+ 14,85
5	+ 12,26	18	+ 14,66
6	+ 12,33	19	+ 14,50
7	+ 12,62	20	+ 14,10
8	+ 12,77	21	+ 12,61
9	+ 12,90	22	+ 13,00
10	+ 12,89	23	+ 14,51
11	+ 12,99	24	+ 13,16
12	+ 13,41	25	+ 14,67
13	+ 14,15		

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhen Null (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 9,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.

3. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.

3.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rosen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

4.2 Der anzupflanzende Gehölzstreifen auf den Baugrundstücken Nr. 5 bis Nr. 11 ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 12 m ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Fläche des Gehölzstreifens ist von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.

5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

5.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, gepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).

5.2 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.

5.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

5.4 Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

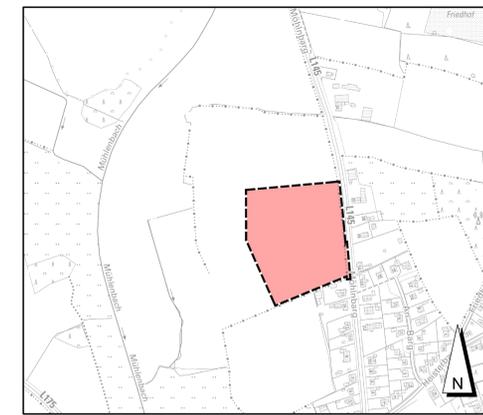
6. **Fläche zum Anpflanzen eines Knicks** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der anzupflanzende Knick an der Nordseite des Plangebiets ist auf der Grundfläche des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

7. **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhängen ist eine Ausnahme-genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knick-erlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Übersichtskarte



Vorentwurf, 04.02.2021

Maßstab 1:5.000

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Schafstedt über den Bebauungsplan Nr. 22

für das Gebiet "westlich der Straße Möhlnberg (L 145) und östlich des Mühlenbaches (Teilfläche von Nordloh)"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 • info@sass-und-kollegen.de
Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de