

SATZUNG DER GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36

FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER BEBAUUNG DER RINGSTRAÙE, WESTLICH DER HAUPTSTRAÙE (L 177), IM NORDEN BEGRENZT DURCH DEN HAUPTSIELZUG UND IM SÜDEN DURCH DIE BEBAUUNG DES MEISENWEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017



M. 1:1000

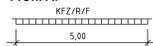


Kreis Dithmarschen, Flur 3, Gemarkung Dieksanderkoog, Gemeinde Friedrichskoog

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Straßenquerschnitte M. 1:100

Profil A:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017

WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA 2 WA 9	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,25	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I	
O	Bauweise offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
—	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Wasserflächen Wassergräben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

27/7	Flurstücksbezeichnung, z.B. 27/7	
—	geplante Flurstücksgrenzen	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	entfallende Flurstücksgrenze	
—	vorhandene Fahrbahnkanten	
①	Ordnungnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
+	Höhenbezugspunkt, z.B. 2,03 m ü. NNH	

TEIL B: TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - unzulässig:

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 9,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (2,03 m ü. NNH) festgesetzt.

3. GRÖÙE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 600 m², bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m² je Grundstücks Hälfte.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

- 4.1 Dachform:**
Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mehr als 5 Grad zulässig.
- 4.2 Einfriedungen:**
Im Vorgartenbereich (Tiefe bis zur Häuserflucht) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfäche zulässig.

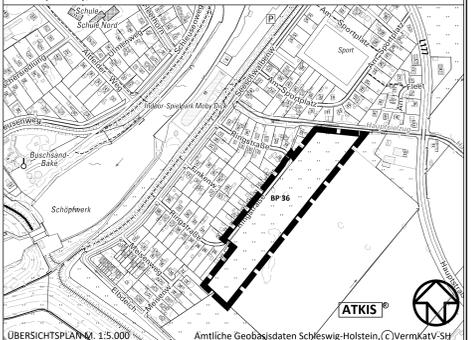
5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorgartengestaltung:
Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.

- Es wird beantragt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Friedrichskoog, den
Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.
Friedrichskoog, den
Bürgermeister
- 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 in der Marnener Zeitung 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 in Kraft getreten.
Friedrichskoog, den
Bürgermeister

Hinweis:
Zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen gem. der Regelungen des § 44 BNatSchG sind in der Begründung zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote aufgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet "östlich der Bebauung der Ringstraße, westlich der Hauptstraße (L 177), im Norden begrenzt durch den Hauptsielzug und im Süden durch die Bebauung des Meisenweges bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE FRIEDRICHSKOOG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36

FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER BEBAUUNG DER RINGSTRAÙE, WESTLICH DER HAUPTSTRAÙE (L 177), IM NORDEN BEGRENZT DURCH DEN HAUPTSIELZUG UND IM SÜDEN DURCH DIE BEBAUUNG DES MEISENWEGES"

Verfahrensstand: Entwurf Januar 2025

PLANUNGSGRUPPE
Digit. Ing. Hermann Dieck
Stadt- und Landschaftsplanung
Löhner Weg 4 • 25366 Heide
Tel. 0482/948200 Fax 0482/21080
info@planung-gruppe.de