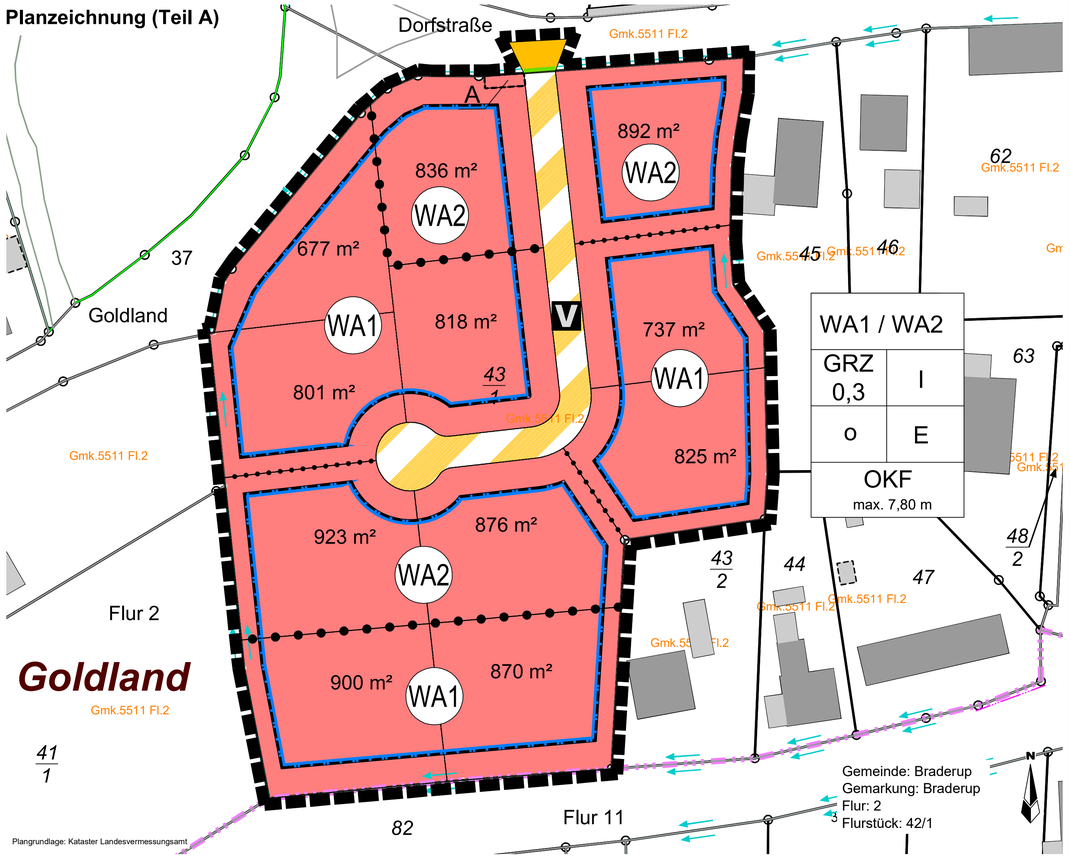
Satzung der Gemeinde Braderup über den Bebauungsplan Nr. 14
Allgemeines Wohngebiet „Goldland“

für das Gebiet südlich der Dorfstraße, östlich der Straße Goldland und westlich des Ortszentrums Braderup.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Braderup vom __.__.____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 - Allgemeines Wohngebiet "Goldland" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeitigen Fassung.

Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Kataster Landesvermessungsamt

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
Nr. 2: Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmesweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr. 1: Betriebe des Berherbergungsgewerbes
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO

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

2.1 Bebaubare Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige bebaubare Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von Einfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen um max. 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen darf maximal 9 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) betragen.

Die maximale Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im WA ist ausschließlich ein Vollgeschoss zulässig. Weitere Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 8 LBO und Geschosse, die auf weniger als drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen, sind unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

In den Bereichen des Baugebietes, wo kein gesonderter Regelungsbedarf besteht, sind zu den Grundstücksgrenzen mindestens 3 m Abstand (gemäß LBO „Abstandsfläche“) einzuhalten.
Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, wenn sie, ausgenommen der Zufahrten, einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließungsseitigen öffentlichen Straße einhalten.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit „WA 1“ gekennzeichneten Flächen ist pro Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig.
Innerhalb der mit „WA 2“ gekennzeichneten Flächen sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Anpflanzungspflichten
Je Baugrundstück ist auf der straßenzugewandten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Bau ist bei Abgang zu ersetzen.
Als Pflanzmaterial für die Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

5.2 Wasserschutz
Für die Stellplätze auf den Grundstücken ist ausschließlich die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO

6.1 Dächer
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich die Dachformen Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dacheindeckungen ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen und kleinformatigen Dachplatten zulässig, die dem roten, braunen, grauen und schwarzen Farbspektrum zugehören sowie Reet. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

6.2 Außenwände
Für die Außenwände der Hauptgebäude ist das Fassadenmaterial Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) in den Farben, die dem roten, grauen und gelben Farbspektrum zugehören, zulässig.
Für Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtfläche sind auch die Materialien Blech, Faserzementplatten und Fassadenpaneele zulässig.

Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

6.3 Traufhöhe
Die Traufhöhe der Hauptdachflächen, definiert als unterer Dachabschluss (Unterkante Dachrinne) und jeweils bezogen auf die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, darf max. 4,50 m betragen.
Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von der genannten Regelung ausgeschlossen.

6.4 Bauelemente zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich in Verbindung mit den Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig.
Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dacheindeckung liegen.

6.5 Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht lebende Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Mauern jeglicher Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Friesenwälle aus Trockenmauerwerk und Mauern aus aufgeschichteten Steinen, deren Fugen mit Beton verfüllt sind, da diese Art von Einfriedungen zum nordfriesischen Kulturgut gehören und ortsbildprägenden Charakter haben.

6.6 Gestaltung von Außenanlagen
Für Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Kfz-Stellplatz genutzt werden, ist nur die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser-aufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffvlies ist als versiegelte Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

6.7 Müllbehälter
Müllbehälter sind so unter zu bringen, dass sie von der öffentlichen Straße nicht sichtbar sind. Besteht die Notwendigkeit eines Sichtschutzes, sind Umkleidungen sowohl in überdachter als auch nichtüberdachter Form zulässig.
Die Wände der Umkleidungen sind ausschließlich aus Holz oder aus Rankhilfen, die mit einer Begrünung zu versehen sind, zu errichten.

6.8 Oberflächenwasser
Anfallendes Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nicht auf dem Grundstück versickern oder auf die öffentliche Straße geleitet werden, sondern ist mit geeigneten Mitteln (beispielsweise Entwässerungsrinnen) aufzufangen und der grundstückseitigen Versickerungsanlage zuzuleiten.
Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Haupterschließungsstraße gefasste Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen einer Muldenversickerung zugeführt. Die Versickerungsanlage wird in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche angeordnet und erhält einen Überlauf in die weiterführende Kanalisation in der Dorfstraße.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologie

Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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 Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 6.1 bis 6.7 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mi einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichen		Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Allg. Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	WA1 / WA2	
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	GRZ 0,3	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) I
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	o	Einzel-, Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) E
	OKF max. 7,80 m	Höhenlage (max. Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe) in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
A	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen hier: Sammelanlagen für Abfall	§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenze, Grenzpunkte	
	bestehende Flurgrenze	
43/1	Flurstücksnummer	
3 m	Bemaßung	
	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt	

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom __.__.____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom __.__.____ bis __.__.____/durch Abdruck in der Zeitung am __.__.____ erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am __.__.____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 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 Bebauungsplanes Nr. X mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. X, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00 -12.00 Uhr und Donnerstag 14.00-18.00 Uhr im Amt Südtondern, Marktstraße 12, 25899 Niebüll 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 __.__.____ bis __.__.____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach§ 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-suedtondern.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Braderup, den _____

   _____
   Bürgermeister

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

   _____, den _____

   _____
   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 Bebauungsplanes Nr. X, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am __.__._____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Braderup, den _____

   _____
   Bürgermeister

10. (Ausfertigung:) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. X, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

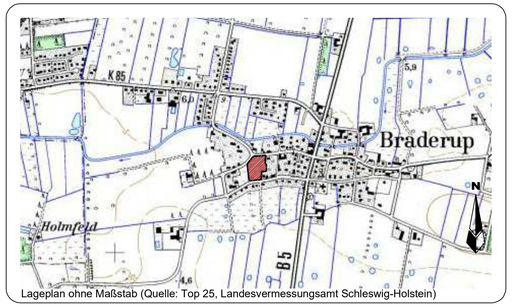
    Braderup, den _____

    _____
    Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. X 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 am __.__.____ (vom ... bis ... 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 __.__.____ in Kraft getreten.

    Braderup, den _____

    _____
    Bürgermeister



Lageplan ohne Maßstab (Quelle: Top 25, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein)

Bebauungsplan Nr. 14
Allgemeines Wohngebiet „Goldland“
der Gemeinde Braderup

Vorentwurf	Verfahrensstand nach BauGB: § 3(1) ☒ § 4(1) ☒ § 4(2) ☐ § 3(2) ☐ § 4a(3) ☐ § 10 ☐
M 1: 1.000	Stand : 29.09.2020 Gezeichnet : B. Kalvelage Bearbeitet : M. Demuth / S. Rossow
Auftraggeber: Gemeinde Braderup 25923 Braderup	Auftragnehmer: Pro Regione GmbH Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg 0461 / 1606893-0

S:\PROJEKTE\Bauleitplanung\Braderup\ 68-1-2_Bauleitplanung WA Braderup \CAD\Vorentwurf.dwg