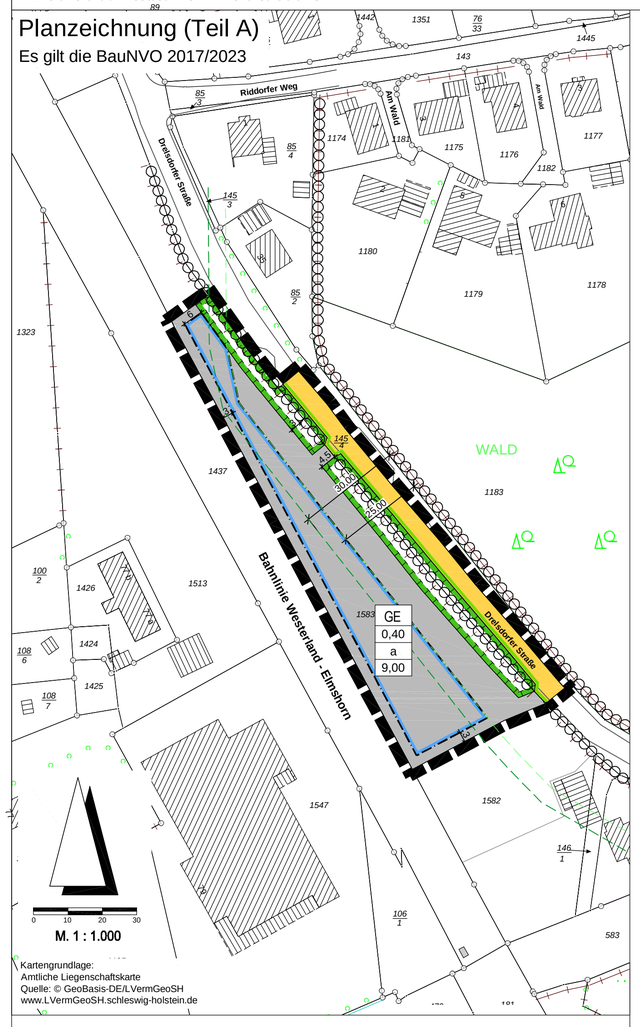
# SATZUNG DER STADT BREDSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47
# "Gewerbefläche Drelsdorfer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbefläche Drelsdorfer Straße" - für das Gebiet nordöstlich der Husumer Straße, entlang der Bahnlinie Westerland-Elmshorn an der Drelsdorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erlassen.

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023




Kartengrundlage:
Amtliche Liegenschaftskarte
Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeoSH
www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| I. Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | § 9 (1) 1 BauGB |
| GE | Gewerbegebiete | § 8 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | | § 9 (1) 1 BauGB |
| 0,4 | Grundflächenzahl; hier: 0,4 | § 16, 17, 19 BauNVO |
| 9,00 | Gebäudehöhe als Höchstmaß; hier: 9,00 m | § 16, 18 BauNVO |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | | § 9 (1) 2 BauGB |
| a | abweichende Bauweise | |
| | Baugrenzen | § 23 BauNVO |
| Verkehrsflächen | | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | § 9 (1) 20, 25 BauGB |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 BauGB |
| Sonstige Planzeichen | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung | § 9 (7) BauGB |

## Text (Teil B)

**1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

**1.1 Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Räume zum ständigen Aufenthalt von Personen (z.B. Wohn- und Sozialräume, Büros etc.),
- Vergügungsstätten.

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,65 überschritten werden.

2.2 Im Gewerbegebiet darf die Höhe der baulichen Anlagen max. 9,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.

Auf den Dachflächen aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen die Höhenfestsetzung um max. 1,50 m überschreiten.

**3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**4 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Oberkante der Fertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Drelsdorfer Straße liegen, gemessen am äußersten Rand des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der Straße.

**5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Auf den Grundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.

5.4 Oberflächenwasser (Regenwasser) der Dachflächen und Zuwegungen ist auf den Grundstücken zu sammeln und über eine Versickerung (z.B. Rigolen oder Mulden) dem Grundwasser wieder zuzuführen.

5.5 Zur Kompensation werden dem B-Planes Nr. 47 folgende Flächen zugeordnet:
- xxx m² ≙ 1.551 Ökopunkte im Ökokonto AZ: xxx (Kreis xxx) [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

**6 Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)

6.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**7 Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)

7.1 Dacheindeckung

7.1 Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist zulässig.

7.2 Gründächer sind ebenfalls zulässig.

7.2 Außenwandgestaltung

7.2.1 Es sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Fassadentafeln zulässig.

7.3 Werbeanlagen

7.3.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.

7.3.2 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

**HINWEISE:**

**1 Artenschutz**

Beleuchtung

Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzu- bringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

**2 Schienenverkehr**

Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

**3 Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 7.1 bis 7.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

II. Darstellung ohne Normcharakter

| | | |
|---|---|---|
| | vorhandene Grundstücksgrenzen | |
| 1583 | Flurstücksnummer | |
| 12.00 | vorhandene Höhenlinien in Meter über NHN [wird im weiteren Verfahren ergänzt] | |

III. Nachrichtliche Übernahmen

| | | |
|---|---|---|
| | vorhandener, zu erhaltender Knick | § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG |
| | 30 m - Waldabstandsgrenze | § 24 LWaldG |
| | reduzierte Waldabstandsgrenze (25 m) | |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.12.2025.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss der Stadt Bredstedt hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter www.amnf.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang des Amtes Mittleres Nordfriesland vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amnf.de 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bredstedt, den ..... .....
(Unterschrift)

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

Schleswig, den ..... .....
(Unterschrift)

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

9. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bredstedt, den ..... .....
(Unterschrift)

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

Bredstedt, den ..... .....
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 durch Aushang vom ..... bis zum ..... 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.

Bredstedt, den ..... .....
(Unterschrift)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 47 DER STADT BREDSTEDT

"GEWERBEFLÄCHE DRELSDORFER STRAßE"

STAND: JUNI 2026