

Satzung der Gemeinde Joldelund über den Bebauungsplan Nr. 10

Für das Gebiet nördlich der Straße Övern Kambarg, westlich der bestehenden Ortslage an der Hauptstraße und südlich vom Grüner Weg

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. 10 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021-

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)
2.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,40 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes bzw. der Gehweghöhe.
2.2 Firsthöhe, Traufhöhe
Die maximale Firsthöhe und Traufhöhe wird gemessen ab der zum Gebäude gehörenden Sockelhöhe. Von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc.

3. Gestaltung der Gebäude (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
3.1. Dachform, Dachneigung, Dachendeckung der Hauptgebäude
Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bzw. 30°. Neigung der Krüppelwalmdachflächen mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen. Eindeckung der Dächer ist mit einfarbigen, matten nicht glänzenden Dachpfannen (Dachziegel, Betondachsteine) in den Farben: rot, braun, anthrazit, schwarz und mit Bepflanzungen als Gründächer zulässig.
Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufhöhe der entsprechenden Dachseite zulässig gemessen an der Vorderkante der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht. Der zulässige Dachüberstand beträgt bis 50 cm mit Ausnahme von überdachten Freisitzen. In Verbindung mit Holzfassaden sind auch Dachüberstände bis 100 cm zulässig. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.
3.2. Fassade
Als Außenwandmaterialien sind Verblendmauerwerk (rot, weiß, gelb, braun), Putz (rot, weiß, braun) und Verkleidungen in Holzoptik (natur, grau und rot) zulässig.
Ab Erdgeschossdecke sind auch andere Fassadenverkleidungen zulässig. Die Farbgebung ist der übrigen Fassade anzupassen. Grell leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptkörper abgesetzt werden.

3.3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Werden Garagen und Nebenanlagen an das Haupthaus angebaut, müssen sie der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen.
Sie sind auch in Skelettbauweise als offene Garagen (Carports) und auch mit Außenverkleidung in Holzoptik mit integriertem geschlossenem Abstellraum (Abstellraum max. 15 m² Grundfläche) zulässig.
Die Dachendeckung ist auch mit Dachbahnen und Welpplatten und bepflanzten Dächern zulässig. Es sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.
Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 19 und Nr. 22.
Bei Eckgrundstücken bezieht sich diese Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenseitenfassaden.
Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 35 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen oder Dachbahnen und bepflanzten Dächern versehen werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m nur mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 19 und Nr. 22 im hinteren Grundstücksteil errichtet werden. Die Ziffern 1, 2 und 3 finden hier keine Anwendung.

3.4. Wintergärten und Veranden
Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Ihre max. Grundfläche wird auf maximal 30 m² je Grundstück festgesetzt.
Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung (Dachendeckung und Dachneigung) finden keine Anwendung.

4. Wohneinheiten
Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Zufahrten
Je Grundstück sind Zufahrten bis zu einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

6. Einfriedigungen
Einfriedigungen an der Straßenfront dürfen eine Höhe bis 100 cm aufweisen.

7. Grünordnerische Festsetzungen
7.1. Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss, usw.) unzulässig.
7.2. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichtbeachtung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude Dach und Fassade gem. Ziff. 3 der gestalterischen Festsetzungen.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max. Firsthöhe
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH max. Traufhöhe
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

E nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

H nur Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

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

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

P Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche (5m Unterhaltungstreifen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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 Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

DN min. 25° **mindest Dachneigung in Grad siehe Planeintrag**

4. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

fortfallende Grundstücksgrenzen

Flur 5

17 53

8

vorhandene Gebäude

wegfallendes Gebäude

bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhängern
(§ 21 (1) LNatSchG)

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom _____ bis _____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung) im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

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. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des B-Planes / der 00. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten _____ (Tage, Stunden) 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, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung 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. _____ 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.

_____ den _____

_____ Unterschrift

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

_____ den _____

_____ Unterschrift

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

_____ den _____

_____ Unterschrift

9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentl-chen 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 _____ bis _____ während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) 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, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. _____ de“ ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.

_____ den _____

_____ Unterschrift

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

_____ den _____

_____ Unterschrift

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadres-se 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 _____ (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, Erdschadungsansprüchen 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.

_____ den _____

_____ Unterschrift



Gemeinde Joldelund

Übersichtskarte ohne Maßstab

Geltungsbereich

Bebauungsplanes Nr. 10
(Verfahren gem. § 13b BauGB)

Für das Gebiet nördlich der Straße Övern Kambarg, westlich der bestehenden Ortslage an der Hauptstraße und südlich vom Grüner Weg

Gemeinde Joldelund über das Amt Mittleres Nordfriesland
Theodor-Storm-Straße 2
25821 Bredstedt

Stand: 05/2023

Jappsen • Todt • Bahnsen
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung
- Satzungsbeschluss und Genehmigung