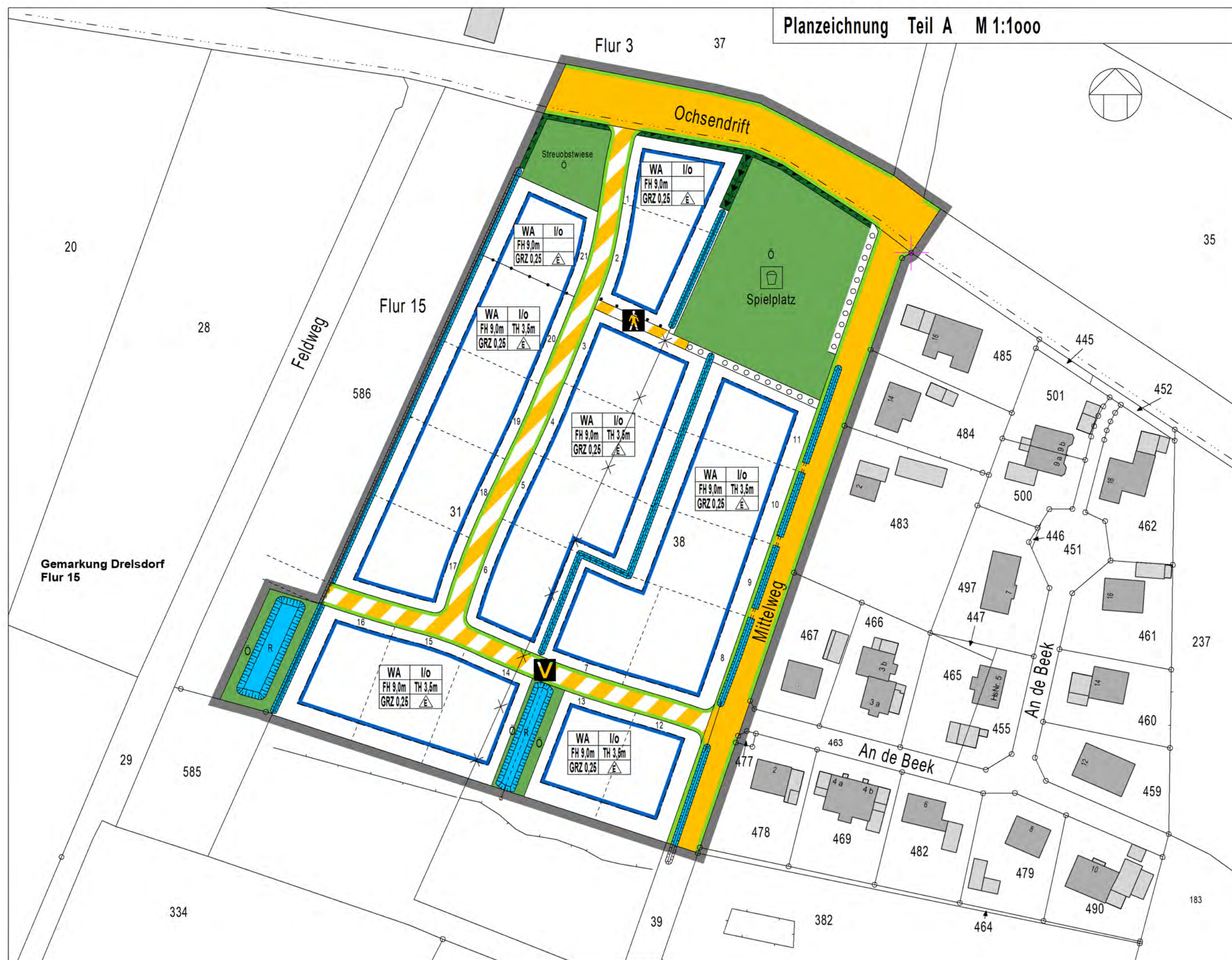


Satzung der Gemeinde Drelsdorf über den Bebauungsplanes Nr. 15

Für das Gebiet westlich des Mittelweges, südlich des Ochsendriffes und nördlich der Dorfstraße L 28

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 15 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gelten die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017.



Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... / durch Abdruck in der ... (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ...
- 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 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Ba ...
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des B-Planes / der ... Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 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 Bekanntmachungen 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.
- 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.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen 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.
- 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.
- (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 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 ... (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.

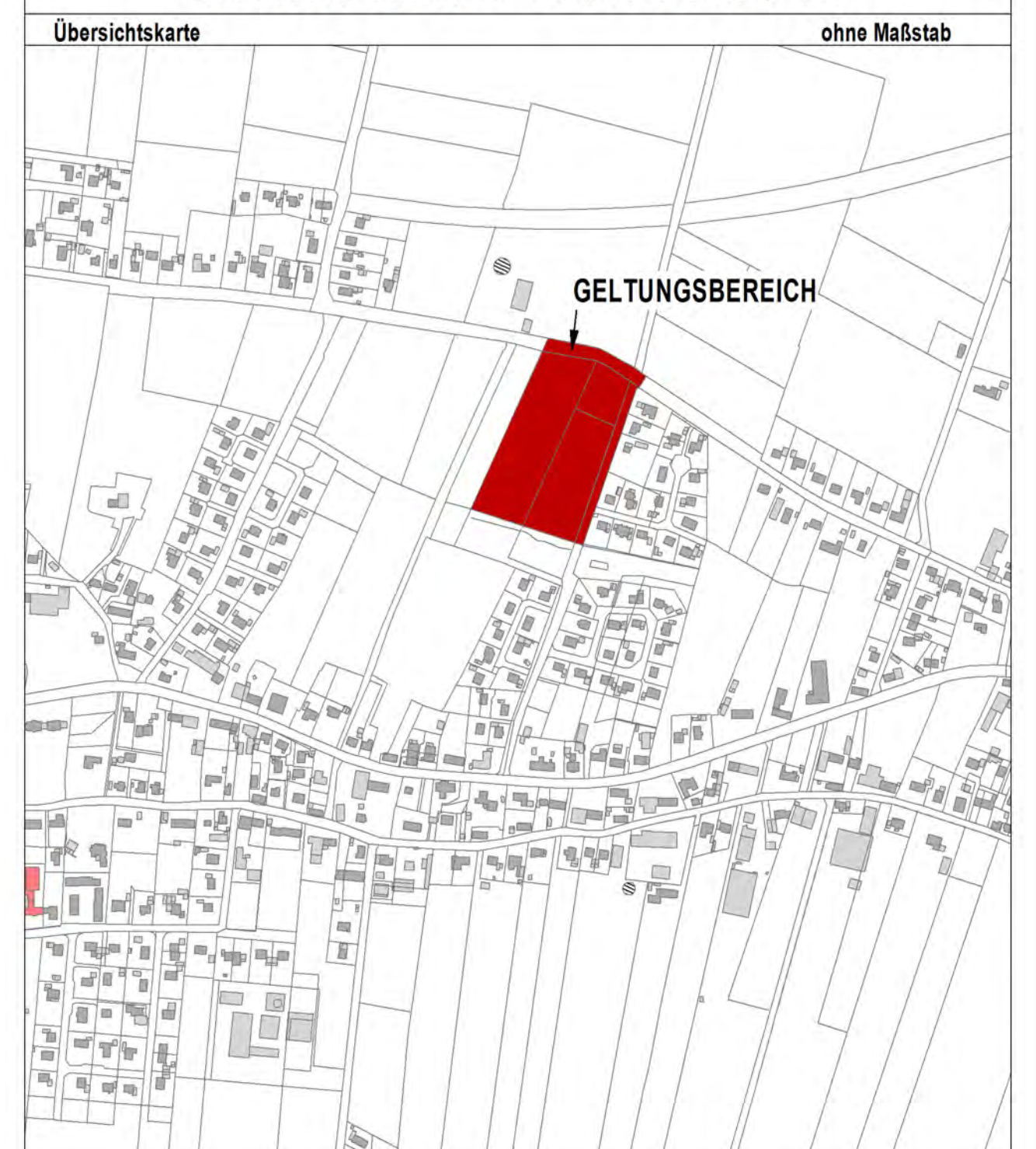
Text Teil B

- 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 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)
2.1 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,30 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe.
2.2 Firsthöhe, Traufhöhe
Die maximale Firsthöhe und Traufhöhe der Gebäude wird gemessen ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Von der Traufhöhe ausgenommen ist die Krüppelwalmseite.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.1. Es ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
- Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
4.1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 25°. Einfarbige matte nichtglänzende Eindeckung mit Dachfarnen in den Farben Rot, Braun, Grau oder Schwarz.
Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.
Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
- Fassade
Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun, Gelb, Hellgrau und Anthrazit.
Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun, Gelb, Hellgrau und Anthrazit zulässig.
Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.
- Wintergärten
Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Ihre max. Grundfläche wird auf 30 m² je Grundstück festgesetzt.
Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung finden keine Anwendung.
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gerätehauses, darf 60 m² je Grundstück nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Freistehend sind sie auch in Holzbaueweise als offene Garagen (Carports) mit integriertem, geschlossenem Abstellraum zulässig. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden keine Anwendung.
Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie müssen hinter der Straßenseite des Hauptgebäudes zurücktreten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenseite.
- Gewächshäuser
Für Gewächshäuser ist eine max. Grundfläche von 10 m² je Grundstück zulässig, die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbaueweise mit Glastaufung zulässig. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
- Garten- und Spielhäuser
Die max. Grundfläche beträgt 20 m², die max. Gebäudehöhe 2,50 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
- Grünordnerische Festsetzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Oberflächenbepflanzungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Schotterrasen, Betongrasstein, Plaster) zulässig.
Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von festgesetzten Knicks zulässig.
- Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenfront sind nur als Holzzaun, Wälle oder als grüne Hecken, nicht höher als 1,20 m, zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeit 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 über Traufhöhe, Firsthöhe, Dachfarbe und -material sowie Dachgestaltung gem. Ziff. 4 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Zeichenerklärung

- Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 9 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauVO -)
WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
o offene Bauweise
(§ 9 (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 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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
(§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
Regenrückhaltebecken
(§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
- Darstellung ohne Normcharakter
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
Flurbezeichnung
Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude
- Darstellung ohne Normcharakter
bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhältern
§ 21 (1) LHO

Gemeinde Drelsdorf



Bebauungsplanes Nr.15 (Verfahren gem. §13b BauGB)

Für das Gebiet westlich des Mittelweges, südlich des Ochsendriffes und nördlich der Dorfstraße L 28

Gemeinde Drelsdorf über das Amt Mittleres Nordfriesland

Theodor-Storm-Str. 2
25821 Bredstedt

Stand: 05/2020

Jappsen • Todt • Bahnsen
Architekten Ingenieure Stadtplaner ISachverständige
Zingst 3, 25813 Husum, Tel. 04841 4038, info@JTB-architektur.de, www.JTB-architektur.de

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