

Satzung der Gemeinde Seeth über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1

Für das Gebiet östlich der Süderstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.06.2020 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017-

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 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 Sockelhöhe des Gebäudes
Von der Traufhöhe ausgenommen ist die Krüppelwalmsseite.
3. Gestaltung der Gebäude (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §84 LBO)
3.1. Dach
Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mind. 32°.
Einfarbige matte nichtglänzende Eindeckung mit Dachpfannen 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 Traulänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traulänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
- 3.2. Fassade
Einfarbiges Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit.
Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen in den Farben rot bis rotbraun, braun, hellgrau, gelb, weiß und anthrazit zulässig.
Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.
4. 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.
5. 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 Holzbauweise 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 Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.
6. 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 Aluminiumbauweise mit Glastausfachung zulässig. Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Festsetzungen zu Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
7. 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.
8. Grünordnerische Festsetzungen
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und zu erhaltend festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.
Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum Wallfuß von den festgesetzten Knicks zulässig.
Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zulässig.
9. Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenfront sind nur als Holzzaun, Wälle oder als grüne Hecken, nicht höher als 1,20 m zulässig.
8. 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 des Text Teil B von Ziffer 1 bis 3.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.2019.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 12.07.2019 bis 20.07.2019 / 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 20.05.2019 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 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 19.09.2019 den Entwurf des B-Planes / der 3. 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 04.10.2019 bis 04.11.2019 während der Dienstzeiten 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 bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom 26.09.2019 bis 04.10.2019 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-nordsee-treene.de/bauleitplanung-der-gemeinden/ 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 04.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. 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 ausgelegen. (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.
10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.
11. 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 18.8.20 (vom 18.8.20 bis 25.8.20 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, Entschädigungsansprüchen 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 21.8.20 in Kraft getreten.

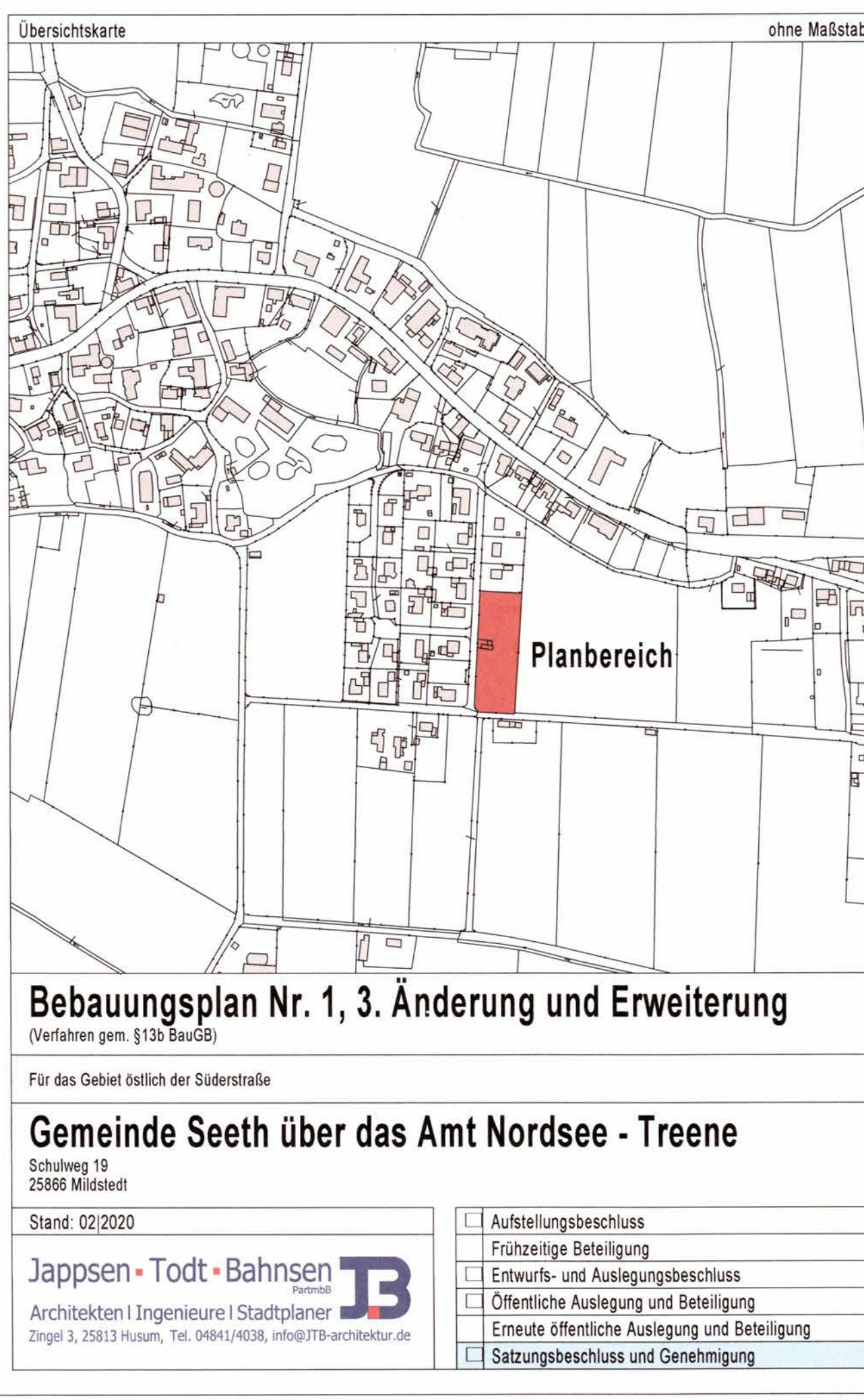
Planzeichnung Teil A M 1:1000



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)
- 2 WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen
max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,25** Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH 8.50 m** max. Firsthöhe über der Sockelhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- TH 3.50 m** max. Traufhöhe über der Sockelhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**
(§ 9 Abs. 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. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- P** Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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)
- verkehrsberuhigter Bereich**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 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)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) 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)
2. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
3. Nachrichtliche Übernahme
- bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhaltern**
(§ 21 Abs. 1 LNatSchG)
4. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
- geplante Grundstücksgrenzen**
- Flurbezeichnung**
- Flurstücksnummern**
- Nummerierung Grundstücke**
- vorhandene Gebäude**

GEMEINDE SEETH



Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung und Erweiterung

(Verfahren gem. § 13b BauGB)

Für das Gebiet östlich der Süderstraße

Gemeinde Seeth über das Amt Nordsee - Treene

Schulweg 19
25866 Mildstedt

Stand: 02/2020

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