

Satzung der Gemeinde Breklum (Riddorf) über den Bebauungsplan Nr. 31

Für das Gebiet südlich des Dingstedter Weg und östlich des Riddorfer Ring

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

-Es gelten die Bauordnungsverordnung (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 14. Juni 2021-

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. 1, 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe", "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" 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 festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)
3.1 Gestaltung der Gebäude
3.1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.
Einfarbige Dacheindeckungen mit matten nichtglänzenden Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und begrünte Dächer sind zulässig.
Zulässiger Dachüberstand bis 60cm, für Gebäude mit Holzfassade bis 100cm, ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze.
Ausnahmen von den Gestaltungsanschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.
3.1.2 Fassade
Verblendenmauerwerk. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.
3.2 Wintergärten und Veranden
Wintergärten oder Veranden sind zulässig.
Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
3.3 Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sie sind im Holzbauelementbau mit holzlichter Außenverkleidung zulässig.
Die Festsetzungen der Ziffern 2 und 4.1. finden hier keine Anwendung.
3.4 Gartenhäuser- und Gerätehäuser
Für frei stehendes Garten- und Gerätehaus ist eine max. Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig.
Die max. Gebäudehöhe 2,75 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe. Die Festsetzungen der Ziffer 2 und 4.1. finden keine Anwendung.
3.5 Einfriedungen
Einfriedungen an der Straßenfront sind als lebende Hecke, Lattenzaun oder Wällen (Feldstein in Erde und Beton) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m ab mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe zulässig.
- Stellplätze, Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO-SH)
Auf den Grundstücken sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.
- Grünordnerische Festsetzungen, 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)
a) Innerhalb der Bauflächen ist je angefangene 500 m² Freifläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
b) Gestaltung und Bepflanzung im Vorgarten. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
c) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (tugenreiches Material, Betonrasen, Pflaster) zulässig.
d) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in der Grünfläche sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft im Bestand zu erhalten und nur Anpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu verwenden.
Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur Anpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen.
e) Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 31 folgende Flächen zugeordnet:
..... m² aus dem Ökokoonto Az. (Kreis Nordfriesland)
..... m Knick aus dem Knickökokoonto Az. (Kreis Nordfriesland)
- 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 für Dach und Fassade (Farbe und -material sowie Dachgestaltung) gem. Ziff. 4 und 5 der gestalterischen Festsetzungen.

Zeichenerklärung

- Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)
WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 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 9,00 m max. Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH 4,00 m max. Traufhöhe
(§ 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. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
(§ 9 Abs. 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)
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Wasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
P Privates Grün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Ö Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
R Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)
(§ 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)
o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
o o o o 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
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
4. Darstellung ohne Normcharakter
— vorhandene Grundstücksgrenzen
- - - geplante Grundstücksgrenzen
Flur 6 Flurbezeichnung
17 Flurstücksnummern
10 Nummerierung Grundstücke
■ vorhandene Gebäude

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 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 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 00. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 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. 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.
- 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 folgender 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.
- 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, Schadensersatzansprüche 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.
- 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 genehmigt.
- 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, Schadensersatzansprüche 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.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Planzeichnung Teil A M 1:1000



Flur 1
Gemarkung Breklum
Datenaktualität: _____

Gemeinde Breklum



Bebauungsplan Nr. 31

Für das Gebiet südlich des Dingstedter Weg und östlich des Riddorfer Ring

Gemeinde Breklum (Riddorf) über das Amt Mittleres Nordfriesland

Theodor-Storm-Straße 2
25821 Bredstedt

Stand: 07/2023

Japsen • 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