

# Satzung der Gemeinde Breklum über den Bebauungsplan Nr. 4

Für das Gebiet östlich des Süderweges westlich der Husumer Straße und nördlich der Borsbüller 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. 4 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 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. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "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)
    - Sockelhöhe
 

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) der Gebäude beträgt max. 0,65 m über mittlerer Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe.
    - Firsthöhe, Traufhöhe
 

Die maximale First- und Traufhöhe der Gebäude wird gemessen ab Sockelhöhe (OKFF). Von der festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmsseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)
  - Gestaltung der Gebäude
    - Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
 

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 12°. Einfarbige Dacheindeckungen mit matten nichtglänzenden Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und begrünte Dächer sind zulässig.
    - 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 Traufhöhe der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
    - Fassade
 

Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen in den Farben Rot bis Rotbraun, Braun und Hellgrau zulässig.
    - Garagen und Nebenanlagen
 

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden. Die Festsetzungen der Ziffern 2 und 3.1. finden hier keine Anwendung.
  - 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)
    - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
    - Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Betongrasstein, Plaster) zulässig.
  - Immissionsschutz/ Verkehrslärm (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
    - Im Sinne des Schallschutzes an gesunde Wohnverhältnisse ist eine Bebauung im Plangeltungsbereich des B-Planes ohne besonderen Schallschutz im gesamten Bereich des Plangeltungsbereiches für "schutzbedürftige Räume" im Erd- und Dachgeschoss nicht möglich.

- Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile der konkreten Baumaßnahme ist für die unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen ("schutzbedürftige Räume" und "überwiegend dem Schlafen dienende Räume") unter Berücksichtigung der einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, Pkt. 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, vorzunehmen.
  - Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Die Maßnahmen beziehen sich auf den Gesamtverkehrslärm Straße/Schiene.
  - Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
  - Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109-2:2018-01 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.
  - Die zu nutzenden Außenwohnbereiche sind auf die der Lärmquelle abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßen- und schienenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freireiche\* mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeschäusen zu schützen.
 

\*Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freireiche: Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) -Güteüberwachung- entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung  $DL_R$  der Wand muss mindestens 24 dB(A) betragen.
- HINWEISE
 

Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt gern. § 84 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 gern. Ziff. 1 bis 4 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Schallschutz  
Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden.  
Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

## 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.
 

9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentl-ichen 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.

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

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 begittelt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Unterschrift
- 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.
 

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
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung be-rührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindever-tretung 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, 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 \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Unterschrift
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flur-stücksnummern und -bezeichnungen sowie Gebäude im Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Unterschrift

