

# 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 Bauutzungsverordnung (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 Straßenabschnittes 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 Krüppelwalmsseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..

3. Gestaltung der Gebäude (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)  
 3.1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung der Hauptgebäude  
 Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von mindestens 25°. Neigung der Krüppelwalmdachflächen mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen; Eindeckung der Dächer ist mit einfarbigen, matten nicht glänzenden Dachpappen (Dachziegel, Betondachsteine) in den Farben: rot, braun, anthrazit, schwarz und mit Bepflanzungen als Gründächer zulässig.  
 Im Zusammenhang mit Fassadenverkleidungen in Holzoptik sind auch bepflanzte Dächer zulässig.  
 Giebeln sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig gemessen an der Vorderkante der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht. Der zulässige Dachüberstand beträgt bis 60 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 (Carpors) und auch mit Außenverkleidung in Holzoptik mit integriertem geschlossenen Abstellraum (Abstellraum max. 15 m² Grundfläche) zulässig.  
 Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen und Wellplatten 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 Straßenfassaden.  
 Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 35 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpappen 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 (Dacheindeckung 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 Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.  
 7.3. Für die Verkehrsbeleuchtung der Gebäude sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.  
 7.4. Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 10 folgende Flächen zugeordnet:  
 3.795 m² aus dem Okokonto Az.: 67.30.3-20/14 (Kreis Nordfriesland)  
 313 m Knick aus dem Knickokonto Az.: 67.30.3-41/22 Bramstedlund (Kreis Nordfriesland)  
 19 m Knick aus dem Knickokonto Az.: 67.30.3-34/22 Högel (Kreis Nordfriesland)  
 86 m Knick Gemeinde Joldelund Flur 5; Flurstück: 503 (Kreis Nordfriesland)

Hinweis:  
 Schottergärten  
 Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser- und windabweisend zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung 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 Bauutzungsverordnung - 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 Unterhaltungsstreifen)**  
 (§ 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. 7 BauGB)

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

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

**4. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

fortfallende Grundstücksgrenzen

Flur 5

Flurbezeichnung

Flurstücksnummern

Numerierung Grundstücke

vorhandene Gebäude

wegfallendes Gebäude

bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhaltern  
 (§ 2 (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 / § 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 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 Bekanntmachung 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.

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 öffentli-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 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 - 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 ausgeteilt 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, 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

## Planzeichnung Teil A M 1:1000



## Gemeinde Joldelund

Übersichtskarte ohne Maßstab

### Bebauungsplanes Nr. 10

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: 06/2024

**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