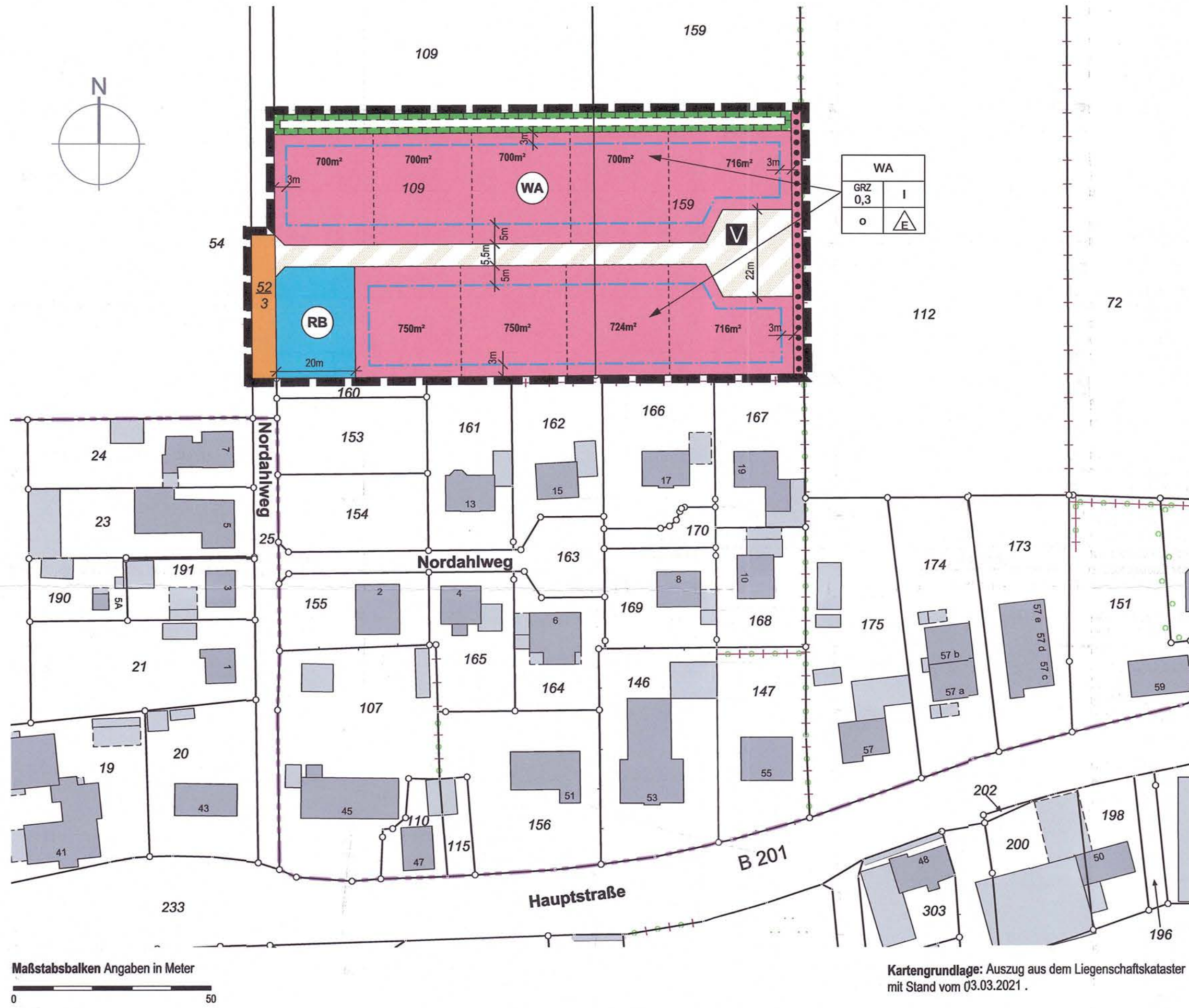


Satzung der Gemeinde Wester-Ohrstedt über den Bebauungsplan Nr. 11 "Nordahlweg"

Präambel: Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 03.03.2022 folgende Satzung der Gemeinde Wester-Ohrstedt über den Bebauungsplan Nr. 11 "Nordahlweg" für das Gebiet östlich und nördlich der Straße Nordahlweg umfassend die Flurstücke teilweise 52/3, 109 und 159 der Flur 1 der Gemarkung Wester-Ohrstedt der Gemeinde Wester-Ohrstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenverkehrsflächen
V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RB Wasserflächen, Regenrückhaltebecken

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, hier: Knick gemäß § 21 LNatSchG

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Vorhandene Gebäude

o Flurstücksgrenzen, vermarktet
o Flurstücksgrenzen, unvermarktet
o Flurstücksnummer
o Flurgrenze

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
 - (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
 - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
 - (1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf höchstens 8,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn betragen.
 - (2) Die Sockelhöhe darf höchstens 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn betragen.
 - (2) Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf höchstens 3,20 m über der in Ziffer 2 (1) genannten Straßenhöhe begrenzt.
- Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 - (1) Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Flächenbefestigungen und Zufahrten im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - (2) Alle Flächenbefestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - (3) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Pro Grundstück ist ein Regenrückhaltevolumen mit einer Größe von 2 m³ für die Gartenbewässerung zu schaffen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein 2,50 m breiter Knickweg aufzusetzen und zu bepflanzen. Für den Knick sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen. Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden: Haselnuss (*Corylus avellana*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Hundstrolche (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Pfaffenhütchen (*Euronymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Im Abstand von 15,00 m sind insgesamt zehn Stieleichen (*Quercus robur*) in der Qualität Hochstamm 3xv STU 12-14 zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.
 - (2) Pro Baugrundstück ist ein Laubbaum der Qualität HST 3xv 10-12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)
 - (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 27 und 50 Grad zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.
 - (2) Als Dachdeckung sind nur Dachpfannen zulässig. Glasierte (glänzende) Dachpfannen sind unzulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachdeckungen zulässig.
 - (3) Dachaufbauten dürfen in ihrer Länge insgesamt ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
 - (4) Zur Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude sind nur Verblendmauerwerk, Faserzementplatten, Putz oder Holz zulässig.

Hinweise

Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich größtenteils in dem archäologischen Interessengebiet im Bereich mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Beim Plangebiet handelt es sich daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die für die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2021 den Entwurf des B-Plans Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2021 bis 24.01.2022 während der Dienstzeiten des Amtes Viöl 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, vom 10.12.2021 bis 21.12.2021 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-vioel.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Viöl, 21.09.2022

Amt/Gemeinde

Ort, Datum, Siegelabdruck

Husum, 25.03.2022

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 03.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Viöl, 21.09.2022

GEMEINDE WESTER-OHRSTEDT KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister

7. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Viöl, 21.09.2022

GEMEINDE WESTER-OHRSTEDT KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister

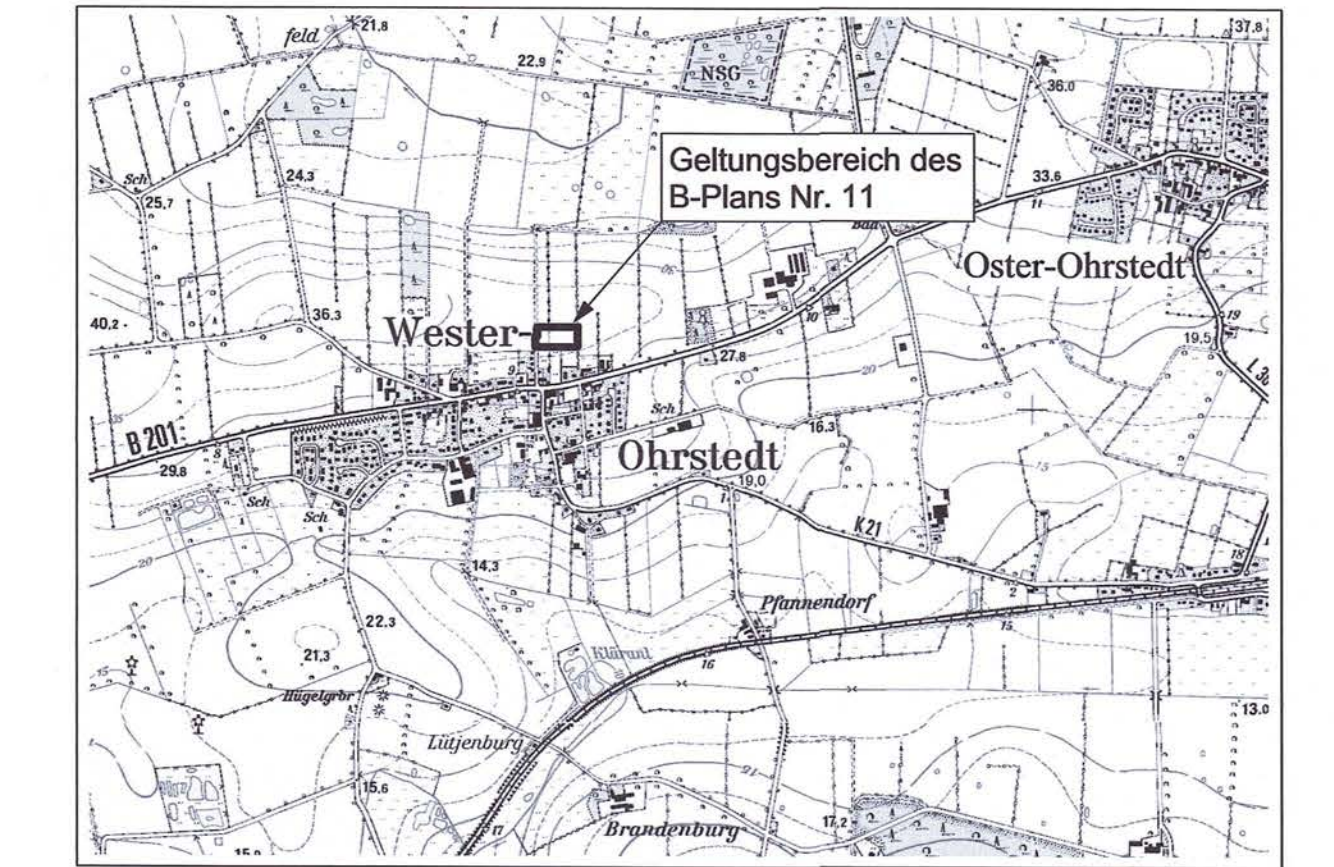
8. Der Beschluss des B-Plans Nr. 11 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.09.2022 bis 06.05.2022 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. Die Satzung ist mithin am 06.05.2022 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Viöl, 09.05.2022

GEMEINDE WESTER-OHRSTEDT KREIS NORDFRIESLAND

Bürgermeister



Gemeinde Wester-Ohrstedt Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 11 "Nordahlweg"

Satzungsfassung

Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25895 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@otaf.de

OLA F