

Gemeinde Dellstedt

(Kreis Dithmarschen)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „zwischen den Straßen lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“

für das Teilgebiet

„östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 05.09.2018
Projekt-Nr.: 18005

Entwurf der Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Dellstedt
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1,
25779 Hennstedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Dellstedt

(Kreis Dithmarschen)

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „zwischen den Straßen lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“

für das Teilgebiet

„östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“

Entwurf der Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____.____._____ folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „zwischen den Straßen lange Reihe (Kreisstraße 44), Lerchenfeld und Kirchweg“ für das Teilgebiet „östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel“, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 sowie den nördlichen Teilbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2. Das Plangebiet umfasst das Teilgebiet östlich des Kirchweges, westlich der Bebauung der Straße Lerchenfeld und nördlich der Straßen Renslohe und Lökenkoppel.

Der Änderungsbereich umfasst damit das Flurstück 64/1 der Flur 10 in der Gemeinde und Gemarkung Dellstedt. Der Geltungsbereich wird zudem durch anliegenden Lageplan zum Geltungsbereich bestimmt (Anlage 1).

Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 2 einschließlich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 werden für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Änderung der Planzeichnung (Teil A)

(Es gilt die BauNVO von 1990 / 2017)

1. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt. (II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2),

2. Fläche für Entsorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Es wird für den Bereich M1 der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- festgesetzt.

Text (Teil B)

1 Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

-WA-

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

1.1 Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

1.2 Die nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
- Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Ausnahmen:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen,
 - Holz.

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30'
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen:
 - Wintergarten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien

3. Höhen baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

3.1 Sockelhöhe

Die Mindestsockelhöhe (Oberkante der Erdgeschossfußböden im Rohbau) darf 6,5 m ü. NHN nicht unterschreiten.

Auf den Baugrundstücken Nr. 17 – 22 sowie 28 – 38 darf die Sockelhöhe 7,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Auf den Baugrundstücken Nr. 23 - 27 darf die Sockelhöhe 7,5 m. ü. NHN nicht überschreiten.

3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (im Rohbau) nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen

(§ 9 (1) Nr. 1 und (4) BauGB, § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die maximale Höhe darf 1,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht überschreiten.

5. Freizuhaltende Sichtfelder

(§ 9 (1) Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Umgrenzungen von Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind je laufender Meter mit 2 heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Baugrenzen zu pflanzen.

6.3 Der nordöstliche straßenparallele Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- ist mit 4 heimischen und standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu bepflanzen.

7. Schutzflächen im Bereich der Knicks

(9 (1) Nr. 10 und 20 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 3,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (1 a) BauGB i. V. m. 135 a (2) BauGB)

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken zugeordnet:

- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Umgrenzung von Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz-.
- Die Errichtung der Knicks einschließlich der Knickbepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz-.
- Die Anpflanzung von Bäumen am nordöstlichen Rand der Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken- gemäß Ziffer 6.3.

Hinweis:

Die übrigen nicht in Ziffer 8 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

- Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffern 6.1 und 6.2.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dellstedt vom _____.____._____ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____.____._____ bis _____.____._____, auf der Internetseite „_____“ sowie im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am _____.____._____ erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am _____.____._____ durchgeführt.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____.____._____ den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____.____._____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und am _____.____._____ im Info-Blatt des Amtes KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Zudem ist eine Bekanntmachung über die Internetseite „_____“ erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „_____“ ins Internet gestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____.____._____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B) am _____.____._____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Dellstedt, den _____.____._____

Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dellstedt, den _____.____._____

Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom _____.____._____ bis _____.____._____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie am _____.____._____ im Info-Blatt des Amtes KLG Eider 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____.____._____ in Kraft getreten.

Dellstedt, den _____.____._____

Bürgermeister