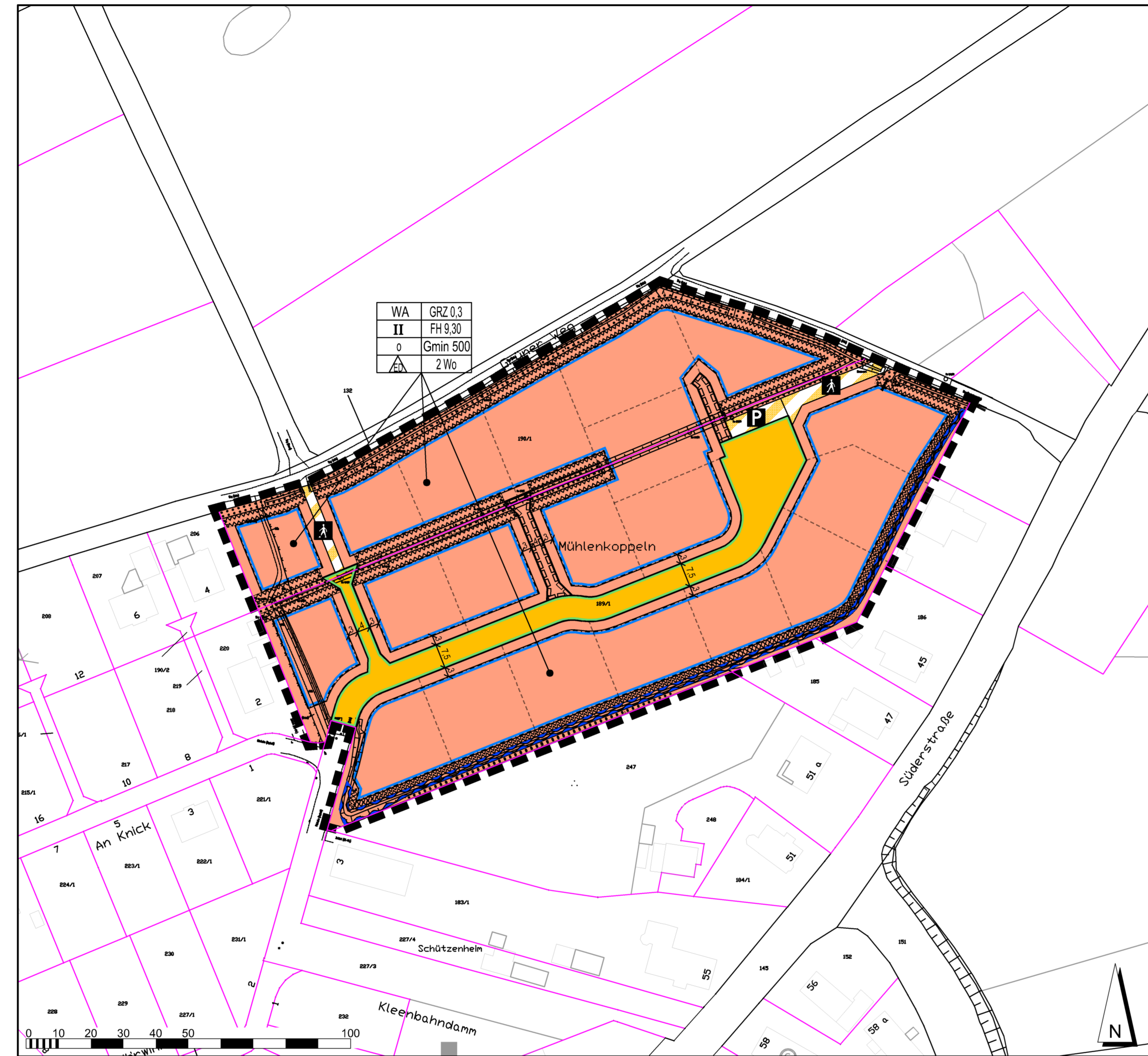


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Delve über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "nördlich der Bebauung Süderstraße und Kleenbahndamm, östlich An Knick, südlich Grüner Weg (Mühlenkoppeln)"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1_1



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 18.08.2022

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Delve - Gemarkung Delve - Flur 9

Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauUGB; §4 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier max. 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauUGB)

0,3	maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,3
II	maximale Zahl der Vollgeschosse, hier max. 2
FH 9,30	maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier max. 9,30 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauUGB)

	Baugrenze
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauUGB)

$F_{min} 500 m^2$	Mindestgrundstücksgröße, hier min. 500 m ²
-------------------	---

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauUGB)

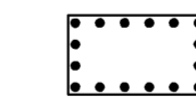
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 BauUGB)

	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
--	---

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauUGB)

	Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche; § 9 (1) Nr. 20 BauUGB
--	--

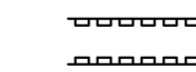


Flächen mit Bindung für Pflanzungen

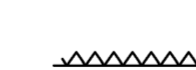
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauUGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

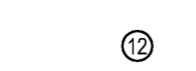


Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Planzeichen ohne Normcharakter



Flurstücksnummer



Nummer des Baugrundstückes



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "nördlich der Bebauung Süderstraße und Kleenbahndamm, östlich An Knick, südlich Grüner Weg (Mühlenkoppeln)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 14.06.2022 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.06.2022 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch abgegeben werden können, im Info-Blatt Nr. 13 am 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit über das Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB fand über BOB SH statt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 14.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Delve, _____ (Unterschrift)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: _____, den _____ (öffentlich bestellter Vermesser)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Delve, _____ (Unterschrift)

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

Gemeinde Delve, _____ (Unterschrift)

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 (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.

Gemeinde Delve, _____ Siegelabdruck (Unterschrift)

Text (Teil B)

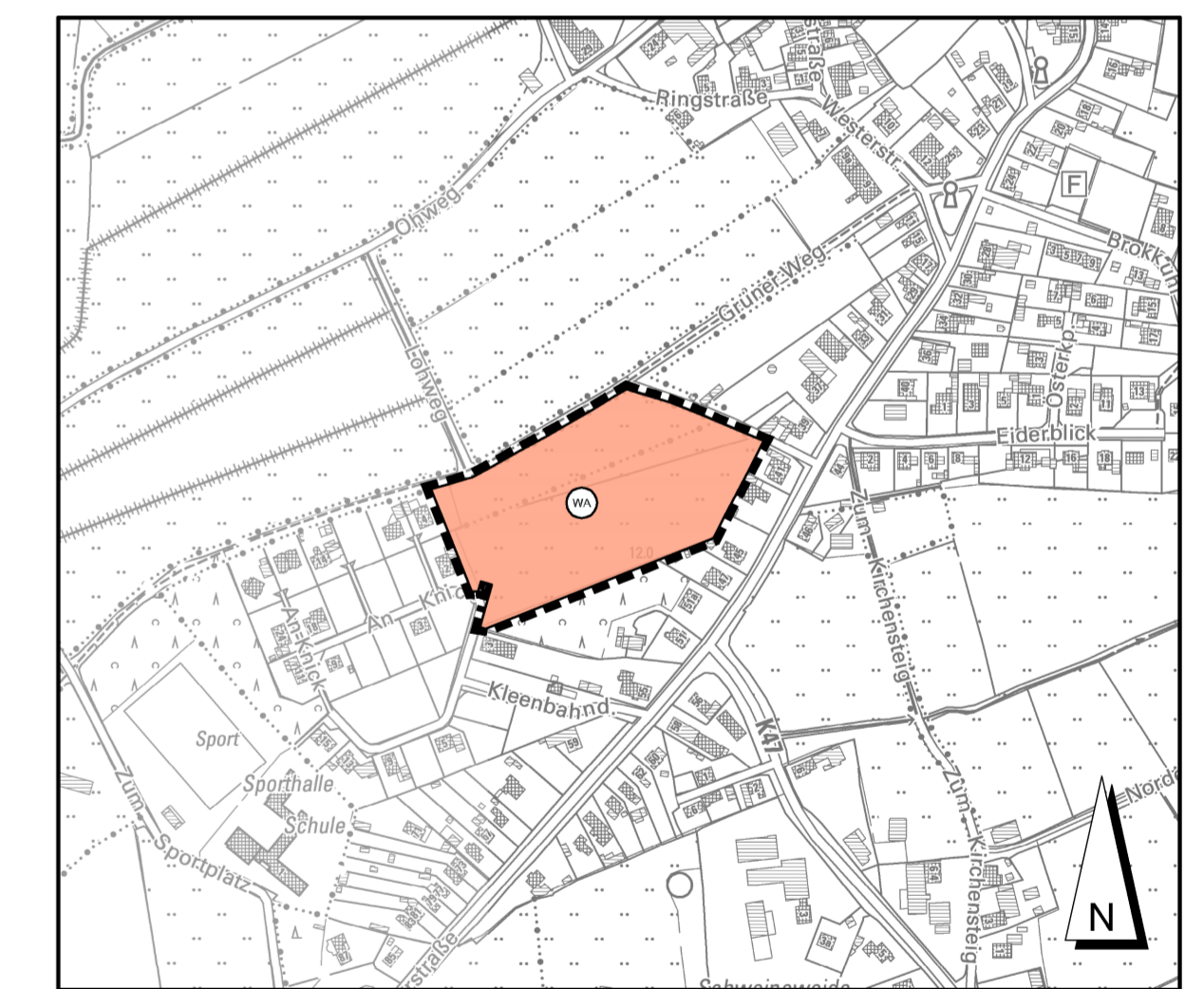
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)
 - Nutzungsausschlüsse
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- nicht-störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
 - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur als Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber einer Wohnnutzung im selben Gebäude von baulich untergeordneter Bedeutung sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.
- Flächen und Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Abwasserableitung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Die innerhalb der festgesetzten Fläche bestehende Entwässerungsmulde ist ohne Verbau, Befestigung oder Profilveränderung der Böschungen zu erhalten und so zu pflegen und frei zu halten, dass das Aufnahmevermögen und die Durchgängigkeit jederzeit gewährleistet sind.
- Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Lücken sind entsprechend einer Knickbepflanzung zu ergänzen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Ba. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Grundstücksanlieger vorzusehen.
- Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)
 - Einfriedigungen
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Einfriedigungen ohne Durchsicht nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.
 - Stellplätze und Zufahrten
Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Grundstückszufahrten und -wege sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen.
 - Grundstücksgestaltung
Die freien Grundstücksflächen sind mit Pflanzen zu gestalten. Flächige nicht versickerungsfähige Gestaltung sowie Stein-, Schotter- oder Kiesschüttungen sind - außer bei Wegen, Zufahrten und Nebenanlagen - unzulässig.
 - Verstöße / Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den Ziffern 6.1 bis 6.3 aufgeführten Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 3 LBO zu Einfriedigungen, Stellplätze und Zufahrten sowie Freiflächengestaltungen verstößt.

Text (Teil B)

Hinweis

Artenschutz
Zur Vermeidung der Schädigung und Tötung von Individuen sowie zur Vermeidung der Schädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter dürfen die Knicks nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10. - 28.02. beseitigt oder zurückgeschnitten werden.

Übersichtskarte



Entwurf, 05.04.2024

DTK5, Maßstab 1:5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Delve über den Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet "nördlich der Bebauung Süderstraße und Kleenbahndamm, östlich An Knick, südlich Grüner Weg (Mühlenkoppeln)"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de