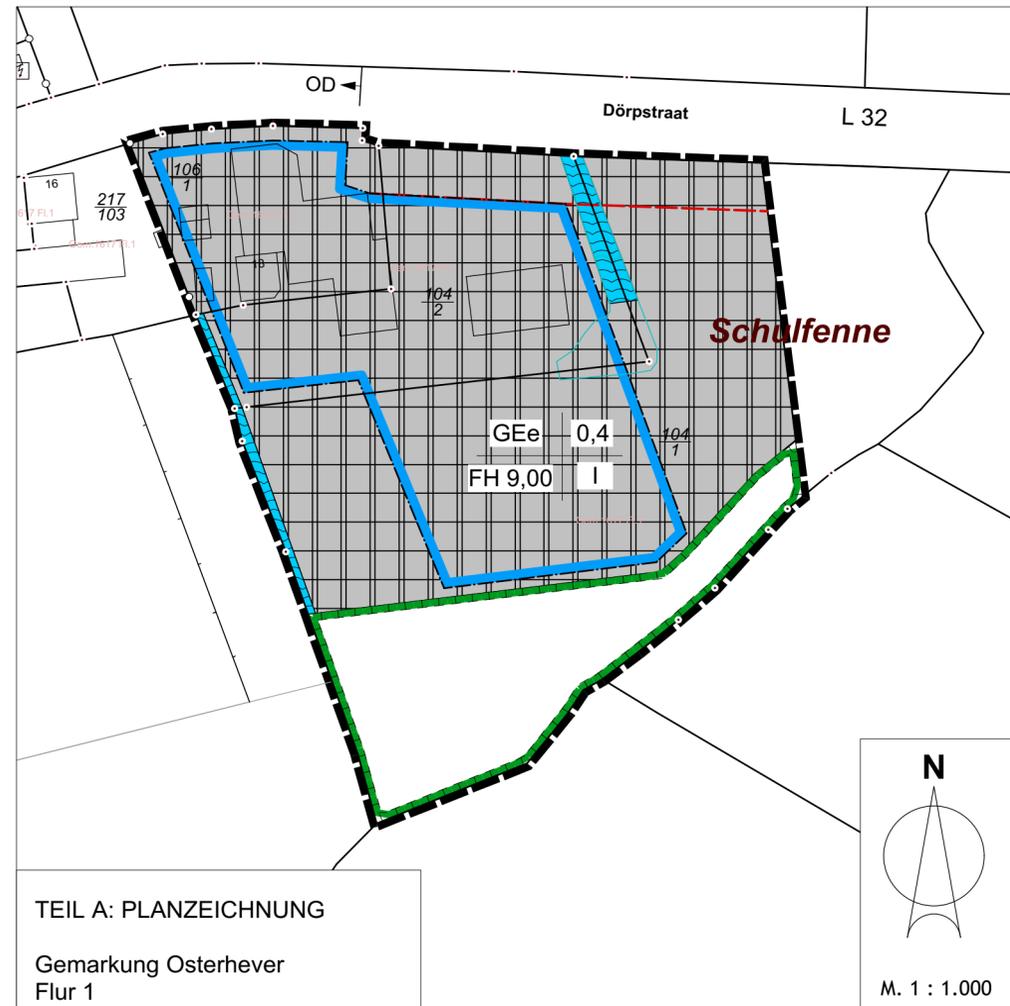


1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Osterhever "Dörpstraat 18" - Flurstücke 106/1 104/ 2 und 104/1, Flur 1, Gemarkung Osterhever

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 4, 8 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ

I max. Anzahl der Vollgeschosse

FH 9,00 Firsthöhe in Metern

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Wasserfläche (Entwässerungsgräben)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze der Ortsdurchfahrt der L 32 (nachrichtlich)

Grenze der Anbauverbotszone der L 32 (nachrichtlich)

Gebäude

Flurstücksgrenzen

24 Flurstücksnummern

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom erfolgt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.01.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.10.2015 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2015 bis 23.11.2015 während der Dienststunden 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 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Wasserflächen.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.01.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.01.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

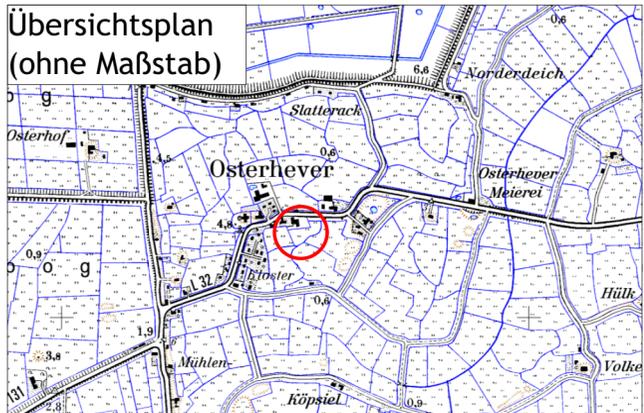
..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

9. 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) (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes 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 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.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung wesentlich stören, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

1.3 Einzelhandelsbetriebe sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind

a) der Handel mit KfZ, KfZ-Teilen und -Zubehör sowie

b) Einzelhandel im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierendem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, sofern die Verkaufsfläche der Betriebsfläche dieses Betriebs untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßengrenzung der angrenzenden öffentlichen Straße.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind extensiv genutzte Feuchtwiesen anzulegen und zu erhalten. Entwässerungsgräben sind mit Böschungserhalt höchstens 1:1,5 anzulegen. Innerhalb der Wiesen ist ein Kleingewässer mit mindestens 250 qm Wasserfläche anzulegen.

Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Umgebungsschutzbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 12, Abs. 1, Nr. 3 DSchG einzuholen.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Einzelhandelsausschluss	22.01.18	Me
1	Gewerbegebiet	04.09.17	Me

Projekt
Erweiterung B-Plan 4 Osterhever

Auftraggeber Gemeinde Osterhever, über:
Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25863 Garding

Vorhabenträger Autohaus Jürgen Bienek, Dörpstraat 18, 25836 Osterhever	Projektnummer 17-07 Plannummer 1707-BP-01-03
Plan Bebauungsplan	Dateiname 1707BP03.vwx
Planverfasser	Datum gepr. 22.01.2018 Datum gez. 20.03.2017 Gez. Methner Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de