Bebauungsplan Nr. 4a - Gemeinde Vollerwiek

für das Gebiet nördlich der Dorfstraße, westlich der Straße "Achter de Kark" und östlich der Straße "Mühlendeich"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBauO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Plangrundlage:
Auszug aus der digitalen Flurkarte, ...;
Herausgeber:

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl GRZ

I — max. Anzahl der Vollgeschosse

FH 8,50 — max. Firsthöhe in Metern über Straßenniveau

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — Einzelhäuser zulässig

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 ABS. 1 NR.6 BAUGB)

1 Wo — maximal Anzahl Wohnungen je Wohngebäude

ZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 ABS. 1 NR.3 BAUGB)

min 600 — minimale Grundstücksgröße 600 qm

max 1.200 — maximale Grundstücksgröße 1.200 qm

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11, 21 BAUGB)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

116 — Flurstücksbezeichnungen

Geplante Grundstücksgrenzen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur einen untergeordneten Teil der verwirklichten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen und wenn in dem jeweiligen Gebäude eine Dauerwohnung vorhanden ist.
Ferienwohnungen sind Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (§ 13a BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der höchste Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung in Wohngebäuden zulässig, wenn es sich um eine ferienwohnung gemäß Festsetzung 1.1 handelt.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs.3 LBauO-SH)

4.1 Für Fassaden von Wohngebäuden sind Verblendmauerwerk, Holz, Holzoptik (z.B. Cedral, Keralit) und Putz zulässig. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

4.2 Als Dachformen sind symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen, die Neigung von Krüppelwalmflächen mindestens 55°. Dacheindeckungen sind nur in anthrazit zulässig. Glänzende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.

4.3 Fenster müssen stehend bis quadratisch sein.

4.4 Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern hergestellt werden.
Tankanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als Erdtanks zulässig.

4.5 Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

4.6 Ordnungswidrig handelt gern. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassaden, Dächer, Fenster, Garagen und Nebenanlagen sowie Einfridigungen gem. Ziff. 4.1 bis 4.5 der textlichen Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweis: Denkmalschutz

Die Sachgesamtheit Kirche St.Martin, bestehend aus der Kirche mit Ausstattung und dem Kirchhof ist ein eingetragenes Kulturdenkmal. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Denkmalschutzgesetz SH bedürfen Veränderungen eines Kulturdenkmals oder seiner Umgebung (wenn sie geeignet sind, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen) der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
Nicht genehmigungsfähig in diesem Sinne sind glänzende Dachmaterialien und grelle Farbtöne der Fassaden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

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.
Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. 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 der Dienstzeiten 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. Der Inhalt der Bekanntmachung der 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 20.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der Entwässerungsgräben ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgenommen.

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

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

9. 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.

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

10. 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) Bürgermeister
(Unterschrift)

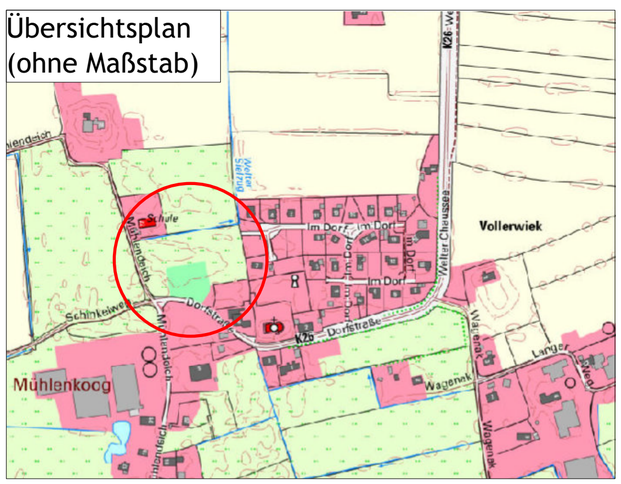
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der 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)

N

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
3	Gebietserw., Gestaltung, Denkmalschutz	16.07.20	Me
2	Gebietsbezeichnung	06.02.20	Mx
1	Grundstücksgrößen, Gestaltung Fassade, Ferienwhg	11.12.19	Mx

Projekt
Bauleitplanung
Wohngebiet Vollerwiek

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

Vorhabenträger

Projektnummer 18-15

Plannummer 1815-BP-01-00

Plan B-Plan Nr. 4a

Dateiname 1815BP01.vwx

Planverfasser

Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr. 16.07.2020

Datum gez. 17.09.2019

Gez. Marxen/Me

Maßstab 1 : 1000