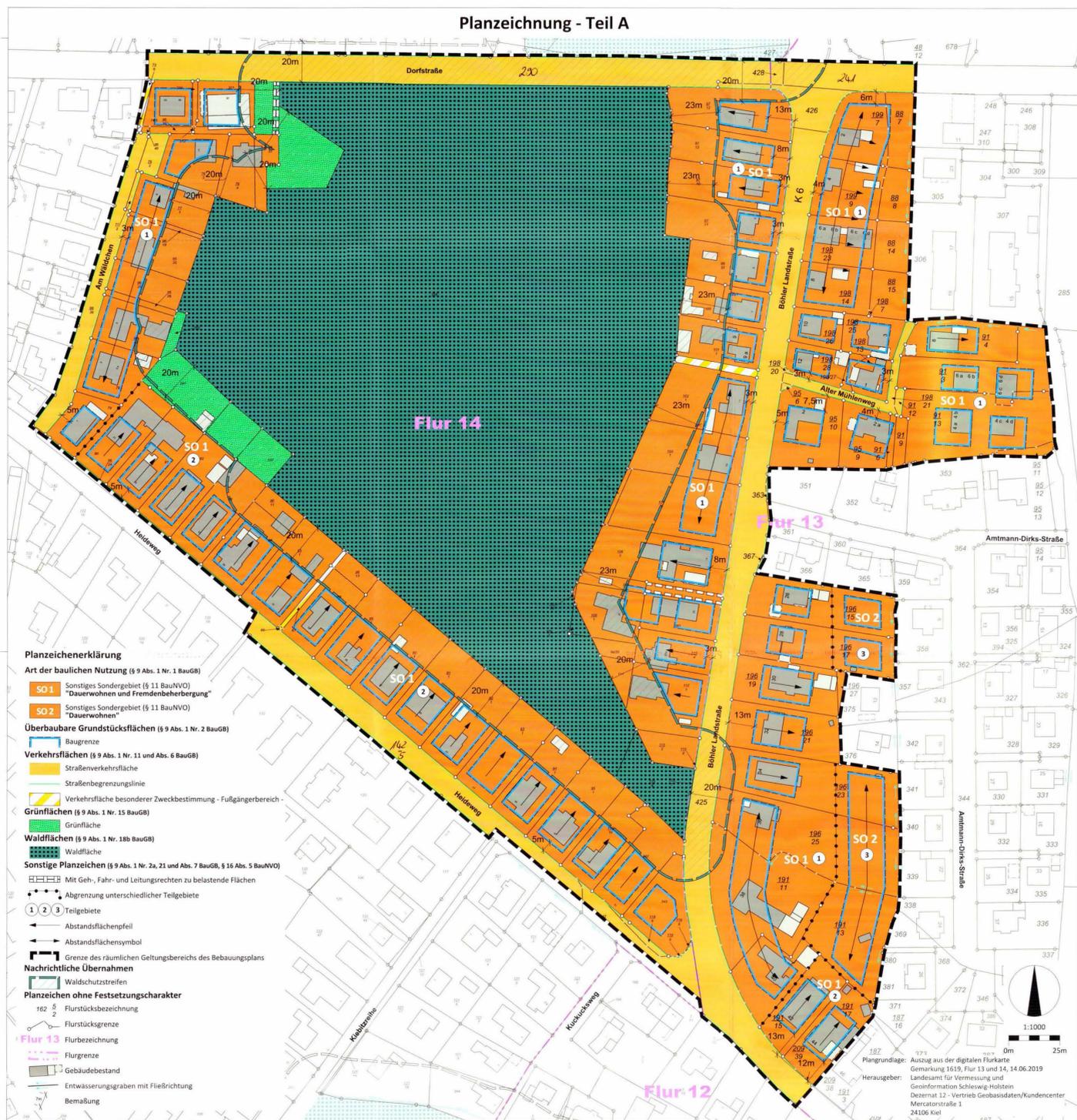


3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Sankt Peter-Ording

für das Gebiet südlich der „Dorfstraße“, östlich der Straße „Am Wäldchen“, nördlich des „Heideweges“, die Straße „Alter Mühlenweg“ sowie die „Böhler Landstraße“ zwischen der „Dorfstraße“ und dem „Heideweg“.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs. 3 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom diese Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen und die bisher für diesen Geltungsbereich erlassenen Festsetzungen verlieren ihre Funktion. Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990.



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“
 - SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche
 - Waldfläche
- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Waldfläche
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a, 2b und Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
 - Teilgebiete
 - Abstandsflächenpfeil
 - Abstandsflächensymbol
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Waldschutzstreifen
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Gebäudebestand
 - Entwässerungsgraben mit Fließrichtung
 - Bemäßung

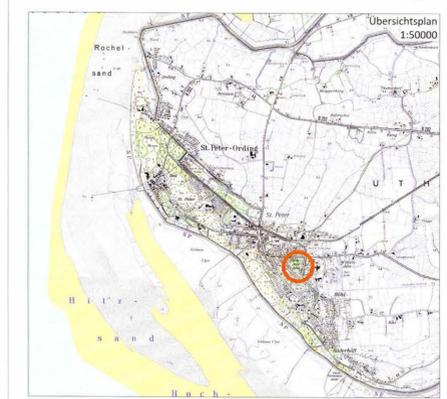
Textliche Festsetzungen - Teil B

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)**
- Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ dient vorwiegend dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Dauerwohnen mit integriertem Ferienwohnen sowie der Fremdenbeherbergung.
- 1.1 Zulässig sind:
- 1.1.1 Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 - 1.1.2 Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und in denen unabhängig vorübergehend eine eigene Häuslichkeit begründet werden kann. Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Boardinghouses bzw. Apartmenthotels zählen nicht zu den Ferienwohnungen im Sinne der Festsetzung.
 - 1.1.3 Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, ohne dass die Gäste in den Zimmern unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können,
 - 1.1.4 Räume für freie Berufe,
 - 1.1.5 sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Im Sinne der Festsetzung gehören Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe nicht zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind mindestens 40 Prozent der „Brutto-Grundfläche (R)“ (Din 277-1) aller oberirdischen Geschosse für Dauerwohnungen zu verwenden.
- SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Dauerwohnen“ (§ 11 BauNVO)**
- Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen“ dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung. Zulässig sind Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen).
- 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Auf Baugrundstücken mit einer Größe unter 900 m² sind nur zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Bei Baugrundstücksgößen von 900 m² und mehr sind drei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 1.2 Als Wohnungen im Sinne der Festsetzung gelten Dauerwohnungen und Ferienwohnungen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 3.1 Es gelten folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:
- | Teilgebiet | GRZ | GF | Z | TH | FH |
|------------|-----|-----|---|-----|-----|
| SO 1 | 0,2 | 160 | 1 | 3,3 | 9,5 |
| SO 2 | 0,2 | 200 | 1 | 3,3 | 9,5 |
| SO 3 | 0,2 | 120 | 1 | 3,3 | 9,5 |
- 3.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstückfläche im zulässigen sind.
- 3.3 Die Geschossfläche (GF) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche in Vollgeschossen je Hauptgebäude auf einem Baugrundstück zulässig sind.
- 3.4 Die Firsthöhe (FH) bezeichnet den oberen Abschluss der Dachfläche.
- 3.5 Die Traufhöhe (TH) bezeichnet den unteren Abschluss der geneigten Dachfläche. Abweichend von Satz 1 findet die Traufhöhe bei Giebelseiten von Krüppelwäldern keine Anwendung.
- 3.6 Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der Fahrbahnhöhe der an das Hauptgebäude unmittelbar oder über private Erschließung mittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.7 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen und Dachterrassen auf Garageneinstellplätzen je Wohnung um 15 m² und je sonstiger Nutzung um 30 m² überschritten werden, jedoch insgesamt bis maximal 45 m².
- 3.8 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Zufahrten, Stellplätze, Garageneinstellplätze (Garagen), überdachte Einstellplätze (Carports) und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.
- 3.9 Ausnahmsweise darf die unter Punkt 3.8 zulässige Grundfläche für Zufahrten zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken des Teilgebietes SO auf dem jeweiligen Vorderliegergrundstück bis zu einer GRZ von 0,5 in einem drei Meter breiten Streifen überschritten werden, wenn eine Erschließung mit einer geringeren GRZ nicht gewährleistet werden kann.
- 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 6 LBO)**
- 5.1 Wenn innerhalb einer von Baugrenzen umschlossenen Fläche ein Abstandsflächenpfeil verzeichnet ist, muss die Abstandsflächentiefe der darin befindlichen Hauptgebäude elf Meter in Pfeilrichtung betragen.
- 5.2 Wenn innerhalb einer von Baugrenzen umschlossenen Fläche ein Abstandsflächensymbol verzeichnet ist, müssen die Abstandsflächentiefen der darin befindlichen Hauptgebäude je Symbolrichtung in der Summe mindestens neun Meter betragen.
- 5.3 Die Mindestabstandstiefen der LBO bleiben unberührt und dürfen nicht unterschritten werden.
- 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Abs. 3 LBO)**
- Gebäudekubatur**
- 6.1 Das Verhältnis Länge zu Breite der Gebäude darf höchstens 1:2 betragen.
- Dächer**
- 6.2 Als Dachform sind Sattel-, Krüppelwalmen- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 51° betragen. Für Friesengiebel (Zwerggiebel) ist abweichend von Satz 2 eine Dachneigung bis 60° zulässig. Abweichend von Satz 1 sind Flachdächer bzw. Dachterrassen bis 25 m² auf dem Hauptgebäude inkl. angebautem Garageneinstellplatz zulässig.
- 6.3 Als Dachdeckung sind Dachpfannen und Schiefer in den Farben schwarz, anthrazit, braun oder rot sowie Naturrot zulässig. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen nur in die Dachhaut integriert bzw. in gleicher Neigung wie das Dach an die Dachhaut angebracht werden und sind ansonsten unzulässig.
- 6.4 Die Summe der Breiten von Dachgauben und -fenstern darf nicht größer als die halbe Traufhöhe des zugehörigen Gebäudeteils sein.
- 6.5 Der höchste Punkt einer Dachgaube muss mindestens 1 m tiefer liegen als der zugehörige Gebäudefirst.
- 6.6 Der Dachüberstand muss an den Traufseiten mindestens 0,5 m betragen. Davon ausgenommen sind die Giebelseiten von Sattel- und Krüppelwalmdächern. Der Dachüberstand wird gemessen als kürzester Abstand zwischen der Außenwand und dem unteren Abschluss der Dachfläche.
- Fassaden**
- 6.7 Als Fassadenverkleidung ist weißes oder rotes Verblendmauerwerk in Ziegelform, weiß geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk oder weißer Putz zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind. Davon ausgenommen sind überdachte Einstellplätze (Carports).
- 6.8 Der Anteil geschlossener Flächen je Wand muss den Anteil an Fenster- und Türflächen je Wand überwiegen.
- 6.9 Fensteröffnungen müssen stehende Formate haben (Höhe größer als Breite). Liegende Formate sind zulässig, wenn sie stehend unterteilt sind. Wandpfeiler zwischen den Fenstern müssen mindestens 2/5 Fensterbreite haben, am Fassadenrand mindestens 2/3 Fensterbreite.
- 6.10 Straßenseitig bewandte Fassadenflächen sind von den Ziffern 6.8 und 6.9 ausgenommen.
- 6.11 Außenstufen mit Metall- oder Betonoberfläche sind unzulässig.
- Wintergärten**
- 6.12 Die Errichtung von Wintergärten ist nur am Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen eine maximale Fläche von 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmen und eine Höhe von 3,3 m nicht überschreiten. Die Ansichtsbreite der Konstruktion ist bis zu 0,15 m zulässig. Die Fassade ist mit Karglas und die Dachfläche ist mit Glas auszuführen. Die Ziffern 6.1 bis 6.11 finden für Wintergärten keine Anwendung.
- 7 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 11 LBO)**
- 7.1 Die Errichtung von Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Hiervon unberücksichtigt bleiben:
- 7.1.1 Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage, welche sich an der Stätte der Leistung befinden muss und nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragt, darf, bis zu einer maximalen Größe inkl. der Vorder- und Rückseite von 2 m² zulässig.
- 7.1.2 Es ist eine Werbeanlage am Hauptgebäude zulässig, wenn sich diese innerhalb des ersten Geschosses befindet und eine Fläche von nicht mehr als 2 m² einnimmt.
- 7.2 Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen sowie Lichtprojektionen wie Bildwerfer und Filmwerbung oder Anstrahlung von Werbeanlagen durch sich bewegendes Scheinwerfer oder ähnliche Elemente sind nicht zulässig.
- 8 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 6 Abs. 8 LBO)**
- 8.1 Als Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zulässig:
- 8.1.1 Zäune in Holzbauweise,
 - 8.1.2 Lebende Hecken,
 - 8.1.3 Friesenwälle inkl. Bewuchs,
 - 8.1.4 Einfriedungsmauern in Ziegelmauerwerk oder Naturstein bis zu einer Höhe von 0,2 m sowie mit Pfeilern. Zwischen den Pfeilern sind Gitter in Holz- oder Eisenkonstruktion zu gestalten.
- 8.2 Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten.
- 8.3 Einfriedungen dürfen nur an bzw. auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der Geländeoberfläche auf der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Verfahrensvermerke

- I. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 20.12.2013 bis 02.01.2014 erfolgt.
- II. Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am 09.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2017 bis 25.10.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 29.09.2017 bis 27.10.2017 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-elderstedt.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 31.01.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Garding, den **17. JUNI 2020**
- III. Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am 19.06.2017 den nach der Auslegung vom 07.02.2017 bis 07.03.2017 geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2017 bis 21.08.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 13.07.2017 bis 24.08.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Garding, den **17. JUNI 2020**
- IV. Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am 25.09.2017 den nach der Auslegung vom 21.07.2017 bis 21.08.2017 geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2017 bis 25.10.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 29.09.2017 bis 27.10.2017 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-elderstedt.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 04.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Garding, den **17. JUNI 2020**
- V. Der Bauausschuss hat am 27.05.2019 den nach der Auslegung vom 10.10.2017 bis 25.10.2017 geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2019 bis 03.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 19.11.2019 bis 06.01.2020 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-elderstedt.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 26.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Garding, den **17. JUNI 2020**
- VI. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Husum, den **18.05.2020**
- VII. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **09. JUNI 2020** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **09. JUNI 2020** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Garding, den **17. JUNI 2020**
- VIII. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Sankt Peter-Ording, den **18.06.20**
- IX. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom **23. JUNI 2020** bis **01. JULI 2020** 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 worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **01. JULI 2020** in Kraft getreten.
- Garding, den **27. JULI 2020**

Bebauungsplan Nr. 25 - 3. Änderung der Gemeinde Sankt Peter-Ording



Planungsarbeit: Amt Eiderstedt

Planungshoheit: Gemeinde Sankt Peter-Ording

- Der Amtsdirektor - im Auftrag
Dipl.-Ing. Daniel Herrmann
Stadtplaner
Welter Straße 1
25836 Garding

- Der Bürgermeister -
Badallee 1
25826 Sankt Peter-Ording