

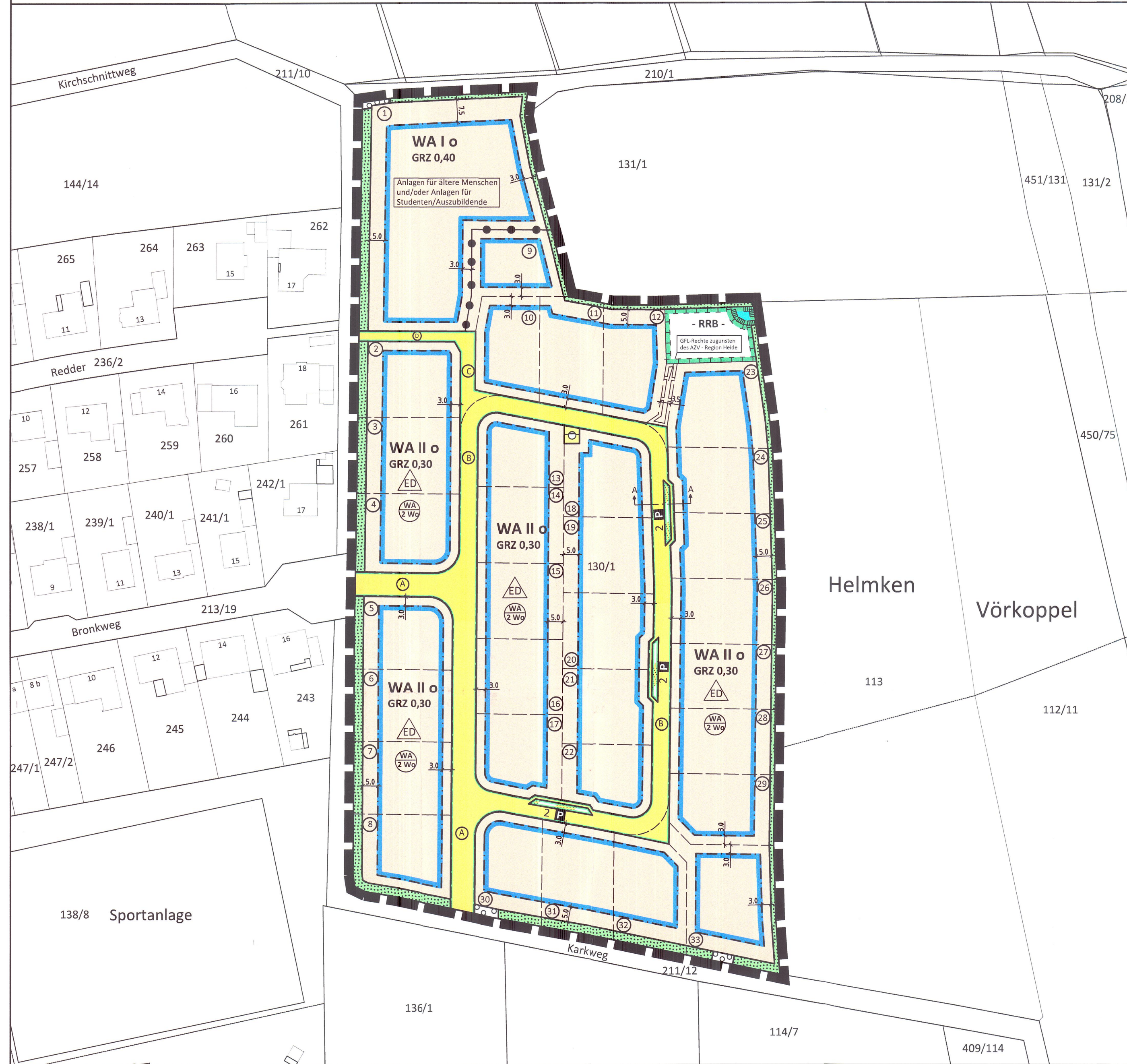
SATZUNG DER GEMEINDE OSTROHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

FÜR DAS GEBIET: "ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG "BRONKWEG" UND "REDDER" UND NÖRDLICH DES KARKWEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die BauNVO 2017

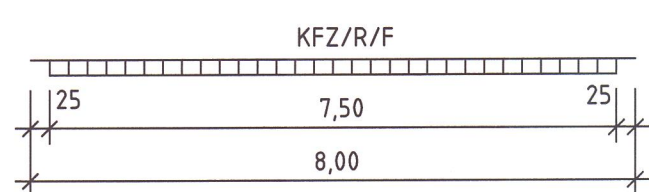


Kreis Dithmarschen, Flur 2, Gemarkung Ostrohe, Gemeinde Ostrohe

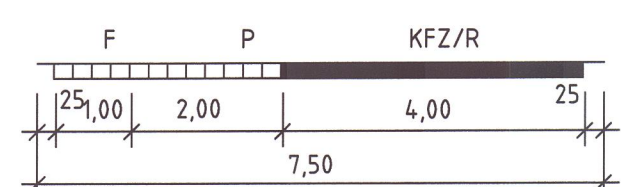
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

Straßenquerschnitte M. 1:100

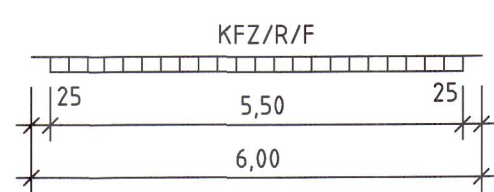
Profil A:



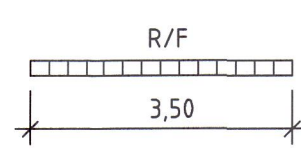
Schnitt A - A:



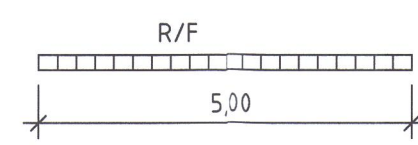
Profil B:



Profil D:



Profil C:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
WA 2 Wo	Anlagen für ältere Menschen und/oder Anlagen für Studenten/Auszubildende	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
I	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	
O	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. 1	
ED	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
ED	Baugrenzen	
ED	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ED	Straßenverkehrsfläche	
ED	Straßenbegrenzungslinie	
ED	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkfläche	
ED	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
ED	Abwaspumpstation	
ED	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ED	private Grünflächen	
ED	- Strauch-Baum- Wallhecke	
ED	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
ED	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - RRB -	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
ED	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Strauch- Baum- Wallhecke -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ED	Sonstige Planzeichen	
ED	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ED	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
ED	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
130/1	Flurstücksbezeichnung, z.B. 130/1	
1	geplante Flurstücksgrenzen	
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
1	Biotop (Kleingewässer)	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

130/1	Flurstücksbezeichnung, z.B. 130/1
1	geplante Flurstücksgrenzen
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1	Biotop (Kleingewässer)	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
----------	------------------------	------------------------------------

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- unzulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,00 m festgesetzt.

3. GRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 600 m², bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m² je Grundstückshälfte.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Außenwandgestaltung:** Verblendenwerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- Dachform:** Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach.
- Dachneigung:** Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 30 - 48 Grad
Zelt- und Pultdach: 15 - 35 Grad
Vegetationsdächer: 15 - 35 Grad
Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- Dacheindeckung:** Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen:** Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 4.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 4.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m² umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- Einfriedungen:** Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke**
Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- Vorgartengestaltung**
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.
Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.
Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.10. 2019 bis 07.11.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde online unter „www.amt-heider-umland.de“ vom 10.02.2021 bis 24.02.2021 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.02.2021 bis 25.02.2021.
- 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 06.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03. 2021 bis 30.04.2021 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, in der Zeit vom 22.03.2021 bis 30.03.2021 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.amt-heider-umland.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 25.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostrohe, den 26. Juli 2021
08.10.2021



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

Heide, den 26. Juli 2021



8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

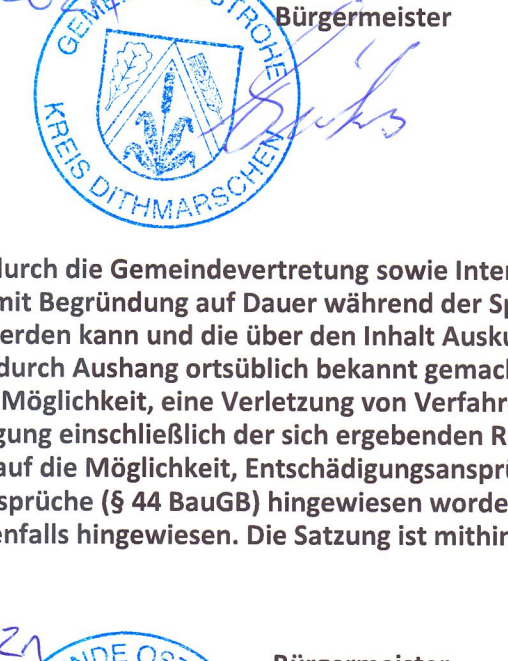
9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ostrohe, den 08.10.2021



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

Ostrohe, den 08.10.2021

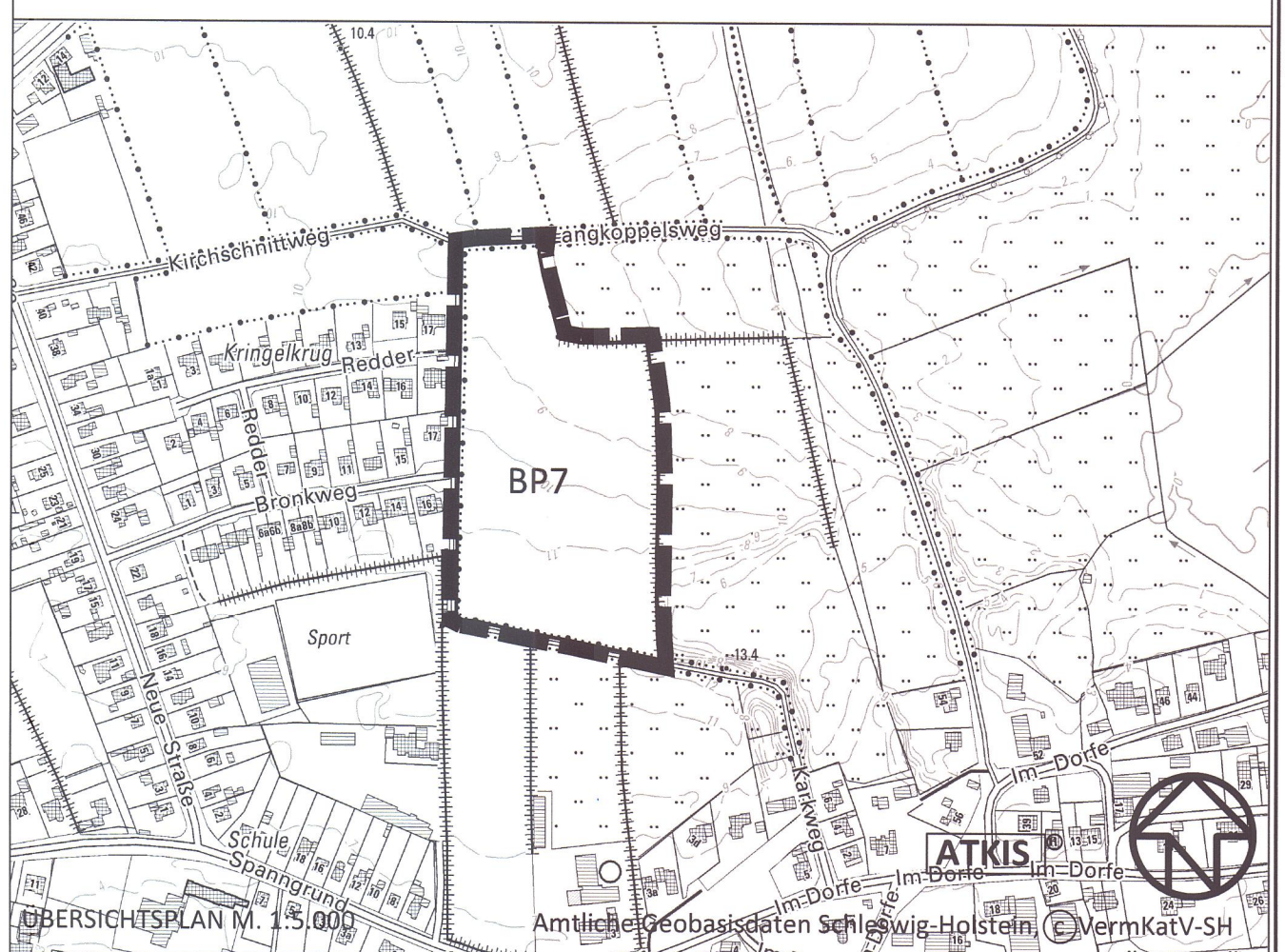


11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 11.10.2021 bis 14.10.2021 durch 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 14.10.2021 in Kraft getreten.

Ostrohe, den 23.11.2021



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "östlich der vorhandenen Bebauung "Bronkweg" und "Redder" und nördlich des Karkweges" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE OSTROHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7



FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG "BRONKWEG" UND "REDDER" UND NÖRDLICH DES KARKWEGES"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Juni 2021

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 25746 Heide
Tel.: 0481/8593300 Fax: 0481/715091
info@planungsgruppe-dirks.de