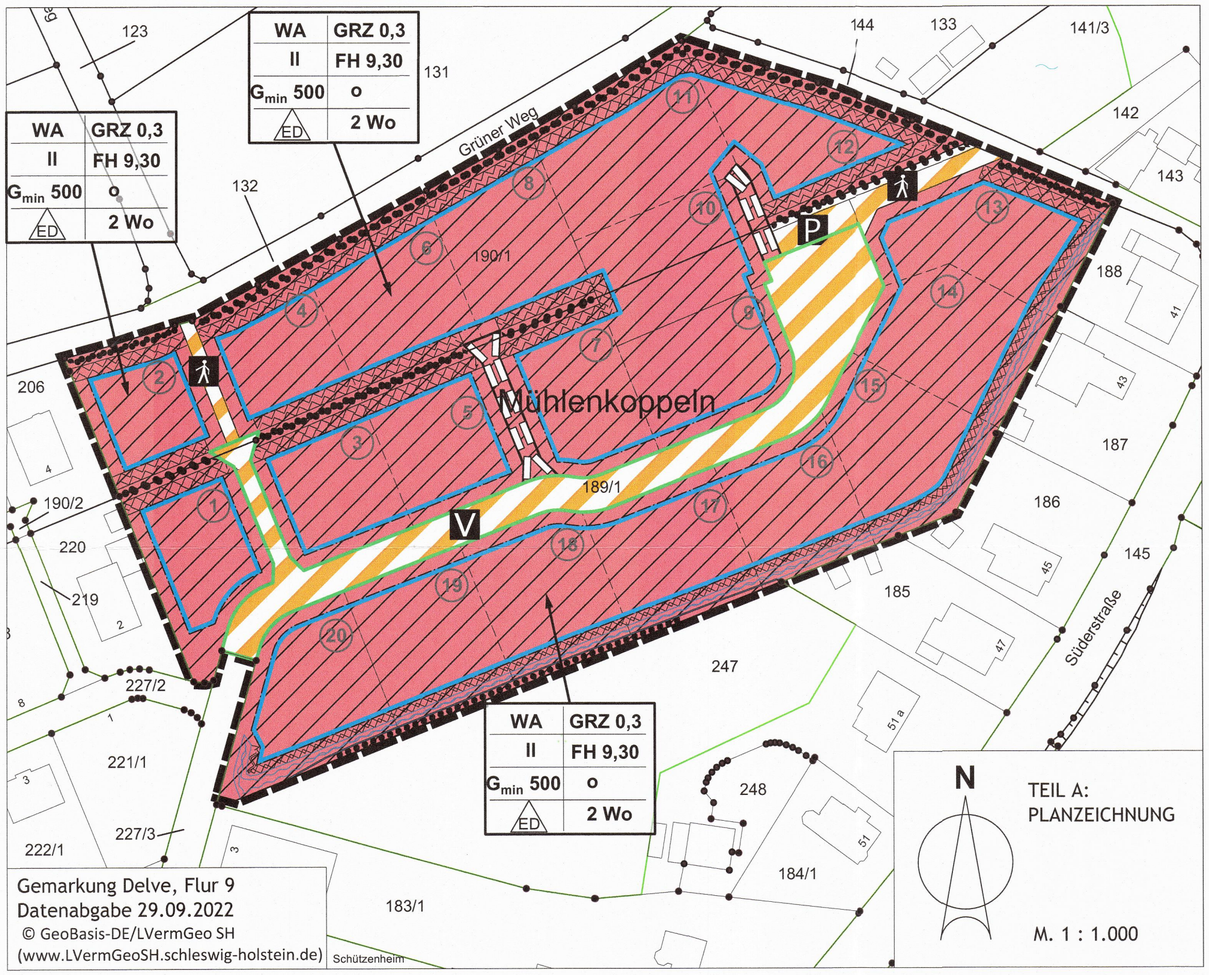
Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Delve

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 86 Landesbauordnung (LB0 SH) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.09.2022 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — max. Anzahl der Geschosse

FH 8,50 — max. zulässige Firsthöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

HÖCHSTMAß FÜR DIE GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

G_{min} 500 — Mindestgrundstücksgröße in m²

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

2 Wo — Maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fuß-/Radweg

P — öffentliche Stellplätze

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Schutz- und Pflegestreifen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUM HOCHWASSERSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Flächen für Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz - Entwässerungsmulde

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

FLÄCHEN MIT BEPFLANZUNGSBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

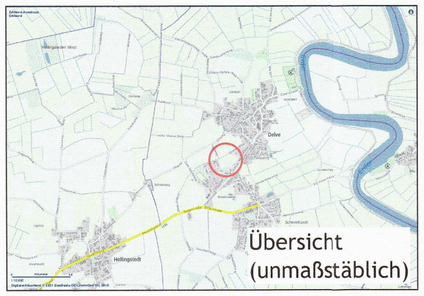
PLANZEICHEN OHEN NORMCHARAKTER

1 — Vorschlag Grundstücksabgrenzung

277 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsausschlüsse

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- nicht-störende Gewerbebetriebe (einschließlich Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 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.

2. 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.

3. 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 Aufnahmevolumen und die Durchgängigkeit jederzeit gewährleistet sind.

4. 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.

5. 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.

6. Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

6.1 Einfriedigungen

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sowie zu den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Einfriedungen ohne Durchsicht nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

6.2 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Grundstückszufahrten und -wege sowie nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen.

6.3 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.

6.4 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 Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten sowie Freiflächengestaltungen verstößt.

Hinweise

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 14.04.2022 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.06.2022 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 Abs. 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.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Delve, 26.09.2022 ..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

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

Husum, den 19.10.2022 ..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo SH) (Unterschrift)

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

8. 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.

Delve, 26.09.2022 ..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

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

Delve, 11.11.2022 ..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... Bürgermeister (Unterschrift)

10. 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 am 25.11.2022 durch Aushang ~~ortsüblich~~ im Info-Blatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, ein 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 25.11.2022 in Kraft getreten.

Delve, 28.11.2022 ..... Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Korrektur Stiche, Entwässerungsmulde	31.05.22	Me
1	Anpassung an Verm. und Entw. Straße	31.01.22	Me

Projekt
Bebauungsplan Nr. 7
Gemeinde Delve

Auftraggeber
Gemeinde Delve; über Amt KLG Eider

Vorhabenträger

Projektnummer: 20-07
Plannummer: 2007BP-01-02

Plan: Bebauungsplan Nr. 7
Dateiname: 2007BP04.vwx

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

Datum gepr.: 07.10.2022
Datum gez.: 06.10.2021
Gez.: Me
Maßstab: 1 : 1.000