

Satzung der Gemeinde St. Annen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Deepland"

Für das Gebiet südlich der an der Ortslage angrenzenden Fläche, östlich der Dorfstraße auf einer Länge von 140 m und in einer Tiefe von 90 m

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesverordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2021 folgendes Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für die o. g. Gebiete, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Textteil (Teil B) erlassen:



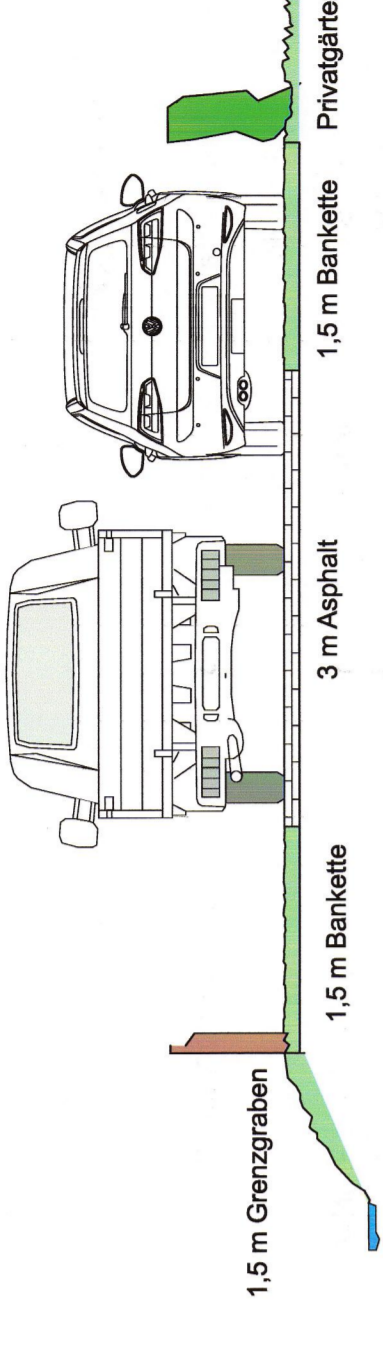
Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 2017
Maßstab 1 : 500

B-Plan Zeichenerklärung

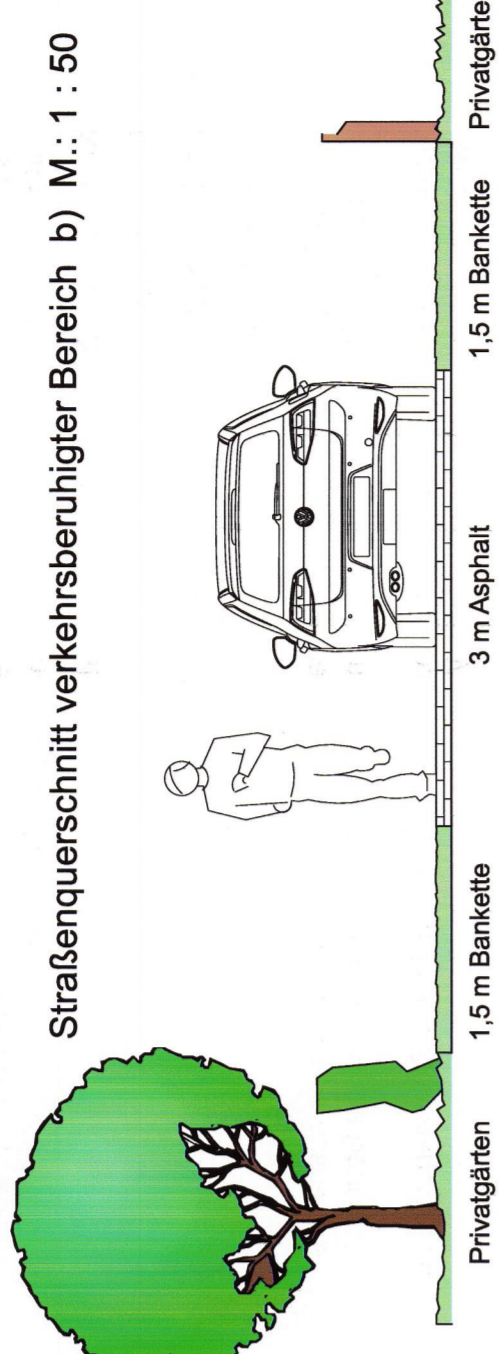
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Algemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Bauweise, Baufläche, Baukörper
- offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - BauGB - § 22 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - BauGB - § 22 BauNVO
- Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - BauGB - § 23 BauNVO
- Flurhöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - § 16 BauNVO
- Vorzugsanliegen/Graufäche
- Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 - BauGB - § 16 BauNVO
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - BauGB - § 16 BauNVO
- Maßnahmen/Anlagen/Anlagenbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 - BauGB - § 16 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 - BauGB - § 16 BauNVO
- Erhaltung Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 - BauGB - § 16 BauNVO
- Sonstige Darstellungen
- Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 - BauGB - § 16 BauNVO
- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Gebäude
- Gemarkungsschlüssel und Flurnummer
Grenze der Gemarkung
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Hausnummer
- Flurstücksummern
- geplante, vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Nummerierung
- Höhentlinie

LärmGeo SH, 12.08.2021

Strassenquerschnitt verkehrsbenutzter Bereich a) M. : 1 : 50



Strassenquerschnitt verkehrsbenutzter Bereich b) M. : 1 : 50



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
- Algemeines Wohngebiet VA
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in Wohngebieten folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
Nr. 2: der Versorgung dienende Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht abtorende Handwerksbetriebe
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störtende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 bis 21a BauNVO
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Flurhöhe über Gelände (FH) als Höchstzulassung festgelegt. Die zulässige Flurhöhe (Bauhöhe) in m über NN innerhalb der Grundstücksgrenzen festgesetzt.
- Die maximale Flurhöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Veranda, Anhangen, Längsflächen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO
- Die Eingangsseite, Balkon bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 9 und § 21a BauNVO
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überdachten Stellplätze zulässig, wenn sie auf einer Fläche von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße enthalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Es sind je Grundstück Flächen für mind. 2 Stellplätze vorzuhalten.
- Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von Grün- und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Im Baugebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Ausgleichsflächen
- Die Ausgleichsflächen sind im Umfang von 3,420 Ökoprozent oder über das Gemeindliche Ökoprozent mit dem Aktenzeichen 880.012/2096.1 erbracht werden.
- Pflichten und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Im südlichen Randbereich der Baugrundstücke Nr. 5 und 10 ist als Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum eine zweireihige, treppenförmige Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Die Gehölzauswahl ist aus Sträuchern der im Folgenden aufgeführten Arten zu bilden: Obsterle, Lorbeerweide, Weibdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundstreu, Vogelbeere (Eberesche).
- Die Bepflanzung ist mit Jungbäumen von 0,80 bis 1,20 m Höhe vorzunehmen. Bei der Bepflanzung sind die Regeln sind "auf Locker" anzuwenden. Zugänge in den Landschaftsraum sind unzulässig.
- In Wohngebiet sind in Baugrundstücke, auf der stützungsrelevanten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial für die Bepflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.
- Die vorhandene Baumreihe entlang der Dorfstraße ist dauerhaft zu erhalten.
- Stellplätze, Zufahrten, Fußwege
- Für die Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken ist ausschließlich die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.
- Ortliche Bauvorschriften nach LBO
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke nach § 6 LBO:
- Grundstücke, die überbaubar sind, sind zu bebauen. Grundstücke, die nicht bebaut werden dürfen, sind überbaubar. Die Anlagen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.
- Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten
- Ordnungswidrigkeit gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesverordnung (LBO) Schleswig-Holstein ist die Nichterhaltung der vorgeschriebenen Festsetzung. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Gemeinde St. Annen Kreis Dithmarschen



Übersichtsplan 1:50.000

Bebauungsplan Nr. 3

Für das Gebiet südlich der an der Ortslage angrenzenden Fläche, östlich der Dorfstraße auf einer Länge von 140 m und in einer Tiefe von 90 m

Stand: Juli 2021 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:

effplan.

brunk & ohmsen
große straße 54, 24855 jübek
fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de

M. 1 : 500

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2020. Bekanntmachungsblatt am 23.10.2020 erfolgt.

2. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.02.2021 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2021 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), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten entgegennehmen werden können am 23.04.2021 im Infopoint des Amtes KLG Eider bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Begründung des B-Planes nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.stadl.de" und dem Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Hausen, den 9. Sep. 2021

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.07.2021 in Sitzung beschlossen und die Begründung durch (elektronisch) Beschluss gebilligt.

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

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Inanspruchnahme der Dauer während der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf der Karte der B-Planzeichnung, die im Bebauungsplan enthalten sind, kann und die über KLG Eider bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Veränderung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, die B-Planzeichnung zu beanstanden (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum in Kraft getreten.