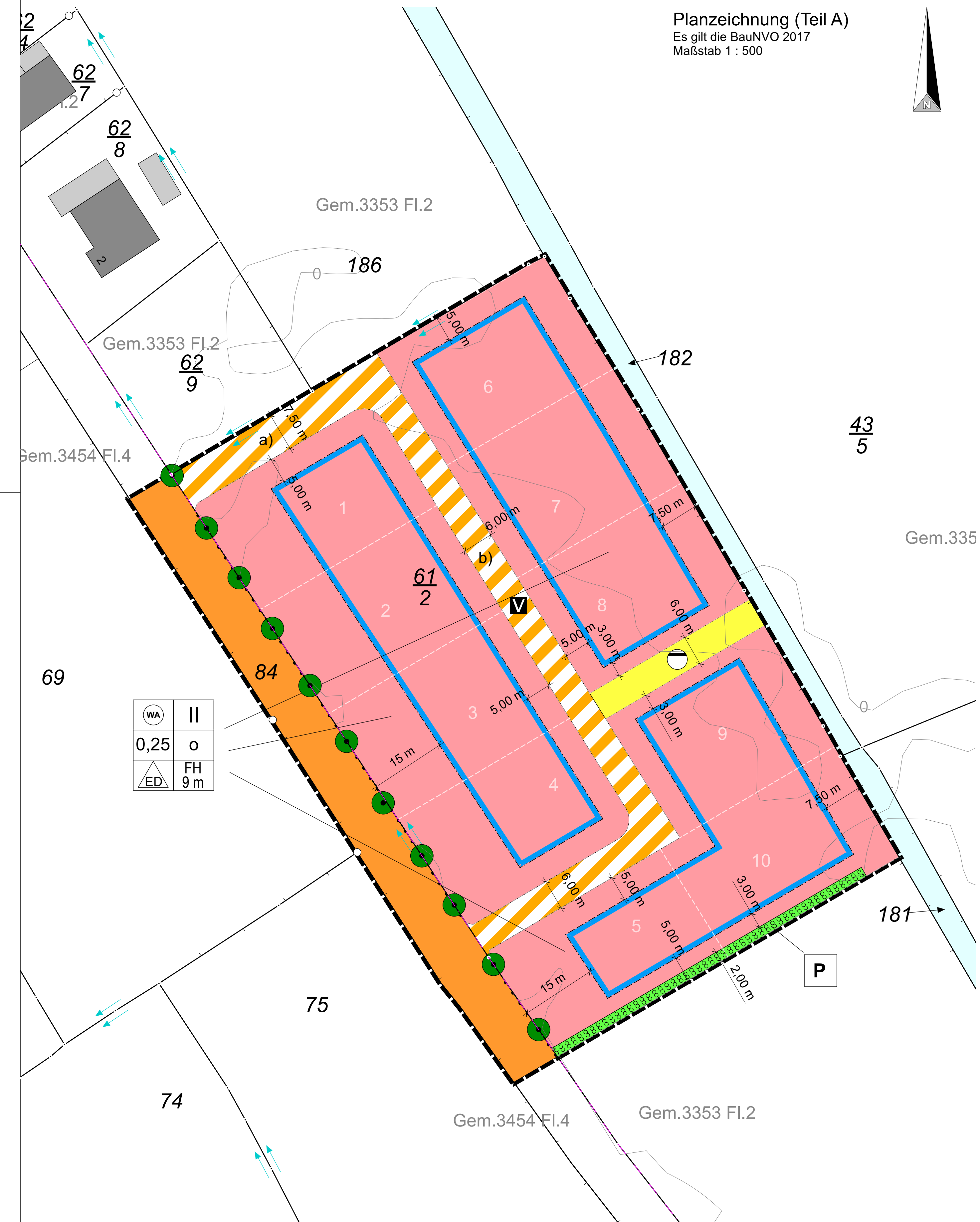


# Satzung der Gemeinde St. Annen über den Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Deepland"

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 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2021 folgende 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

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,25** Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**o** offene Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 22 BauNVO

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 22 BauNVO

**Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 23 BauNVO

**FH** Firsthöhe  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO

### 4. Verkehr/Straße

**Strassenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-

**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-

**5. Versorgungsanlage/Grünfläche**

**P** Private Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 -BauGB-

**Fläche für die Abwasserbeseitigung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 -BauGB-  
Zweckbestimmung: Gebietskläranlage

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a -BauGB-

**Erhaltung: Baum**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB-

**6. Maßnahmenfläche/Anpflanzen/Erhalt**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a -BauGB-

**Erhaltung: Baum**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB-

**7. Sonstige Darstellungen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 -BauGB-

**vorhandene Gebäude**

**Gemarkungsschlüssel und Flurnummer**  
Grenze der Gemarkung

**vorhandene Flurstücksgrenze mit Hausnummer**

**68** Flurstücknummern

**9** geplante, vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Nummerierung

**Höhenlinie**

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

1.1.1 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 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

1.1.3 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 bis 21a BauNVO

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firsthöhe über Gelände (FH) als Höchstmaß, gemessen von der mittleren Geländeoberfläche (Bezugshöhe in m über NN) innerhalb der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

2.2 Die maximale Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO

3.1 Die Baugrenze in den Baugebieten darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

### 4. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO

4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße einhalten, von wo aus die Zufahrt erfolgt. Es sind je Grundstück Flächen für mind. 2 Stellplätze vorzuzhalten.

### 5. 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.

### 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Ausgleichsflächen  
Das Ausgleichsflächenverhältnis von 3.420 Ökopunkten soll über das Gemeindliche Ökokonto mit dem Aktenzeichen 680 01/2/3/096.1 erbracht werden.

6.2 Pflanzpflichten und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Im südlichen Randbereich der Baugrundstücke Nr. 5 und 10 ist als Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Gehölzauswahl ist aus Sträuchern der im Folgenden aufgeführten Arten zu bilden: Ohrchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrose, Vogelbeere (Eberesche).

Die Bepflanzung ist mit Junggehölzen von 0,80 bis 1,20 m Höhe vorzunehmen. Bei dieser Größe sind je m<sup>2</sup> 1-2 Pflanzen zu setzen. Die Reihen sind "auf Lücke" anzulegen. Zugänge in den Landschaftsraum sind unzulässig.

Im Wohngebiet sind je Baugrundstück auf der straßenzugewandten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial für die Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Dorfstraße ist dauerhaft zu erhalten.

### 6.3 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege

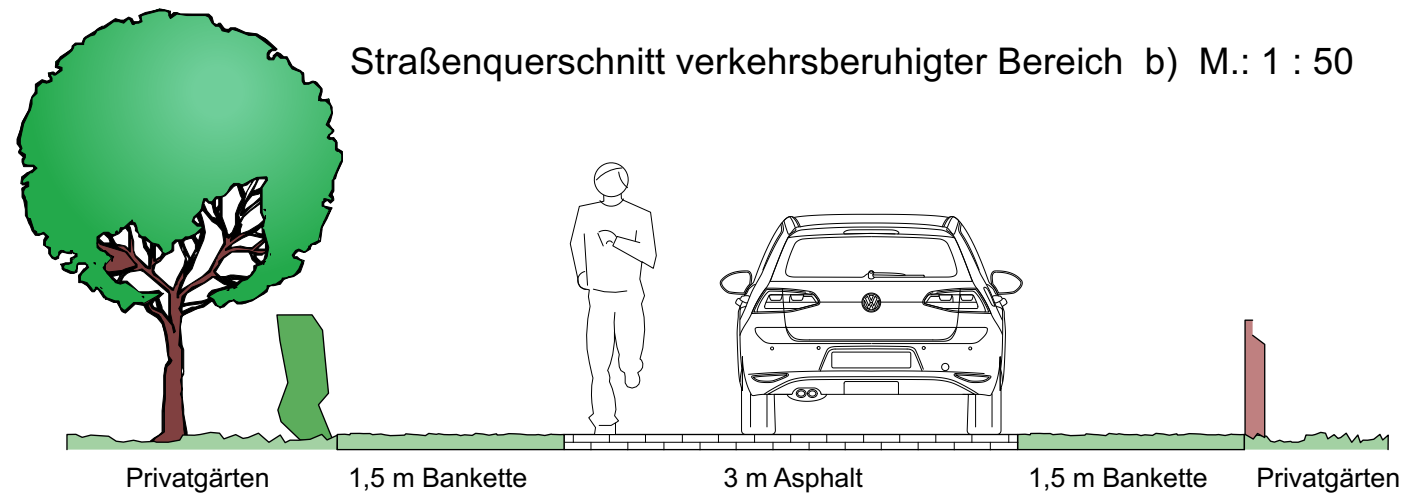
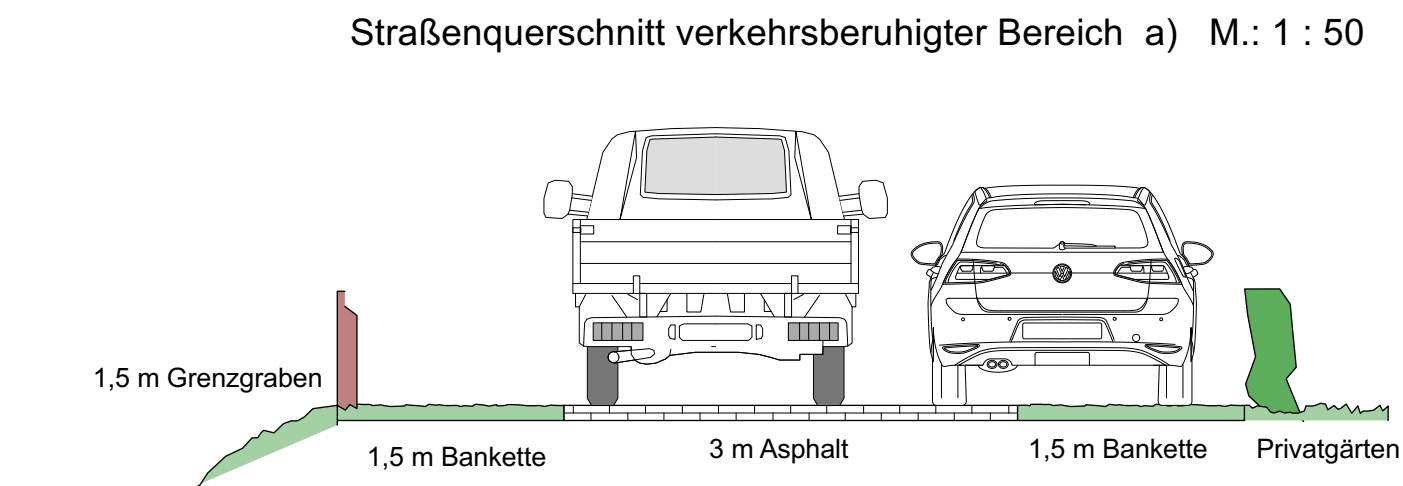
Für die Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken ist ausschließlich die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.

### 7. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

7.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 LBO:  
Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist unzulässig.

### 8. Hinweis zu Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.10.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.02.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.10.2021 unterrichtet und 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), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2021 bis 11.06.2021 während der Dienststunden des Amtes KLG Eider 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 23.04.2021 im Infoblatt des Amtes KLG Eider bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-eider.de](http://www.amt-eider.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 können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Husum, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH) -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen 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 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

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

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am \_\_\_\_\_ durch Bekanntmachung im Infoblatt des Amtes KLG Eider 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 Erforschen 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.

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

\_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister-

## Gemeinde St. Annen Kreis Dithmarschen



### 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