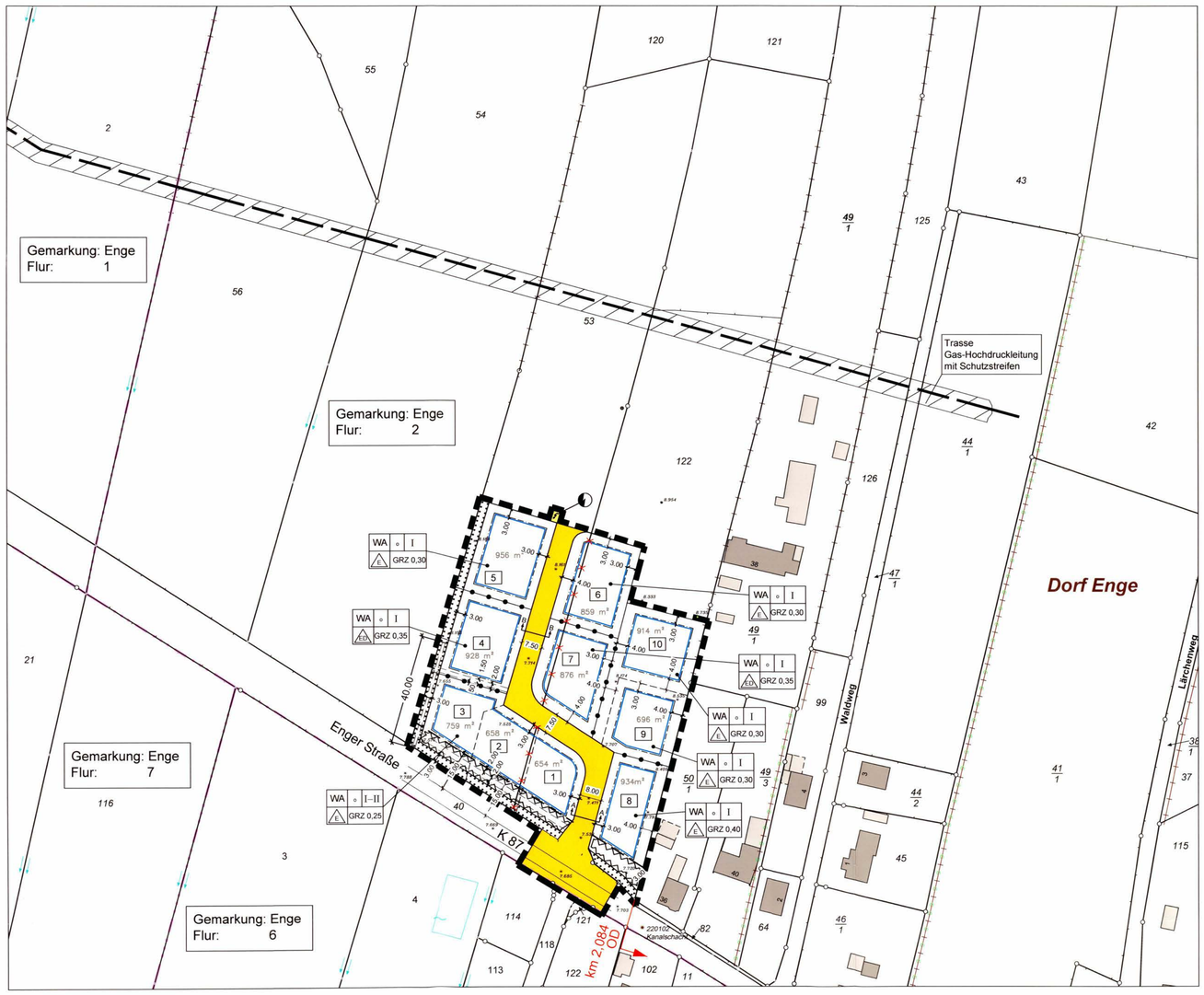
Satzung der Gemeinde Enge-Sande (Kreis Nordfriesland) über den Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet: "nördlich der Enger Straße (K 87) und westlich des Waldweges"
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **29.10.2018** folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 16 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

Planzeichnung (Teil A) - M.: 1 : 1.000 - Es gilt die BauNVO 1990 -



Zeichenerklärung

nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

1. Festsetzungen

		Rechtsgrundlage		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9	Abs. 1 Nr.1	BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl	§ 9	Abs. 1 Nr.1	BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9	Abs. 1 Nr.1	BauGB
o	offene Bauweise	§ 9	Abs. 1 Nr.2	BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9	Abs. 1 Nr.2	BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9	Abs. 1 Nr.2	BauGB
	Baugrenze	§ 9	Abs. 1 Nr.2	BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9	Abs. 1 Nr.11	BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9	Abs. 1 Nr.25b	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung des Maßes der Nutzung)	§ 16	Abs. 5	BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9	Abs. 7	BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9	Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6	BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9	Abs. 1 Nr. 21	BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9	Abs. 1 Nr. 12	BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9	Abs. 1 Nr. 21	BauGB

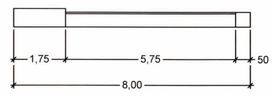
2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- vorhandenes Gebäude
- 122 Flurstücksbezeichnung
- in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
- 787 m² in Aussicht genommene Grundstücksgröße
- 1 Grundstücksnummer
- 5.00 Bemaßung
- Anbauverbote für Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung von 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (nach § 20 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein)
- 220102 vorh. SW-Kanaldeckel (Kanalschacht 220 102)
- A A Lage der Schnitte
- künftig fortfallende Flurstücksgrenze

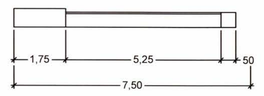
3. Nachrichtliche Übernahme

- OD Ortsdurchfahrt bei Station km 2,084
- Trasse Gasleitung

Straßenprofil
Schnitt A - A
M 1 : 100



Straßenprofil
Schnitt B - B
M 1 : 100



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **03.12.2015.**

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom **14.12.2015 bis 30.12.2015** erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **26.06.2017** 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 mit Schreiben vom **16.10.2017** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am **18.06.2018** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **18.07.2018** bis **20.08.2018** während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Südtondern 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 geltend gemacht werden können, durch Aushang in der Zeit vom **09.07.2018 bis 02.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BaubBG am **17.07.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Niebüll, den 03. April 2019
   ~~Amtsvorsteher~~ Amt Südtondern - Der Amtsdirektor -

7. Der katastermäßige Bestand am 03.12.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Husum, den 07.12.2018
   Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **29.10.2018** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. entfällt

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **29.10.2018** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Niebüll, den 03. April 2019
    ~~Amtsvorsteher~~ Amt Südtondern - Der Amtsdirektor -

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

    Enge-Sande, den 03. April 2019
    Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... (vom 04.05.2019 bis 13.05.2019) 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) geltend zu machen 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 14.05.2019 in Kraft getreten.

    Niebüll, den 08. Mai 2019
    ~~Amtsvorsteher~~ Amt Südtondern - Der Amtsdirektor -

Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise zulässig:
nicht störende Gewerbebetriebe

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Auf den Grundstücken 1, 2, 3, 5, 6, 9 und 10 mit der Festsetzung - Einzelhäuser - ist eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

2.2 Auf den Grundstücken 4 und 7 mit der Festsetzung – Doppelhäuser – ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhenlage baulicher Anlagen

3.1.1 Festsetzung eines Bezugspunktes:
Als Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Oberkante in der Mitte der Kanalschachtabdeckung der Schmutzwasserkanalisation – Schachtbezeichnung 220 102 in der Kreisstraße 87 (Enger Straße) gemäß Kanalkataster der Wasserversorgung Drei Harden mit der Bezugspunkthöhe ± 0,00 m festgesetzt.

3.1.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen wird auf den Grundstücken bei Gebäuden im Bezug auf die Bezugspunkthöhe nach 3.1.1 wie folgt festgesetzt:

Grundstück 1:	0,15 m bis 0,45 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 2:	0,00 m bis 0,30 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 3:	0,00 m bis 0,30 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 4:	0,10 m bis 0,40 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 5:	0,40 m bis 0,70 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 6:	0,60 m bis 0,80 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 7:	0,35 m bis 0,60 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 8:	0,15 m bis 0,45 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 9:	0,60 m bis 0,95 m über Bezugspunkthöhe
Grundstück 10:	0,65 m bis 1,00 m über Bezugspunkthöhe

3.2 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe als Höhenlage der oberen Dachbegrenzung, wird über der tatsächlich gemessenen Höhe des Erdgeschossfußbodens der jeweiligen baulichen Anlage gemessen.
Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.

4. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 2,00 m zum Rand der in der Planzeichnung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Knicks an den Westgrenzen der Grundstücke 3,4 und 5 nicht zulässig.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedungen, Fahnenmasten, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten „Straßenverkehrsfläche" nicht zulässig.
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen nur auf jeweils einer Grundstücksseite errichtet werden.
Werden Garagen und Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut, müssen sie durch Vor- und Rücksprünge von diesem abgesetzt werden.
Die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen zusammen nicht mehr als 50 m² pro Grundstück betragen, ausgenommen hiervon sind Zugänge und Zufahrten.

5.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser
Je Grundstück ist nur ein freistehendes Gartenhaus in Holzbauweise bis maximal 30 m³ Rauminhalt ohne Feuerstätte und Abort zulässig.

Gartenhäuser sind mit einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gewächshauses in Skelettbauweise mit den gleichen Bemessungen zulässig.
Die Ziffer 3.1 findet keine Anwendung.

5.3 Zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlagen), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsöffnungen o.ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der Immissionsrelevante Schallleistungspegel ist soweit zu begrenzen, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Reines Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45680 zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche sind zu beachten.
Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung von einer nach §§ 26, 28 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von Geräuschemissionen und –immissionen zu prüfen.

Die DIN 45680 wird in der Amtsverwaltung des Amtes Südtondern zur Einsichtnahme bereitgestellt.

6. Flächenbefestigungen

Für Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen ist eine Befestigung aus Asphalt oder engfugigem Pflaster zulässig.
Für die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, engfugiges Pflaster in Verbindung mit Fugenverguß oder Fugenvermörtelung) unzulässig.

7. Zufahrten

Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 und 10:
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.

Grundstück 8:
Es sind zwei Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

1.1 Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 20° bis 50°.

1.2 Die Neigung der Krüppelwalmdachflächen ist mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen anzulegen.

1.3 Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.4 Bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind Gauben bis zu einer Breite von 3/5 der Einzeltrauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig. Die Gaubenbreite ist an der Vorderkante der größten Breite zu messen. Die maximale Einzellänge der Gauben darf 3,50 m nicht überschreiten. Der einzuhaltende Abstand der Gauben zum Ortgang oder Walm beträgt mindestens 2,00 m.

1.5 Es sind nur einfarbige Dacheindeckungen mit Dachziegeln und Betondachsteinen in den Farben rot, rot-braun, braun, grün, grau, anthrazit und schwarz zulässig.

1.6 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und Dacheindeckung aufweisen.

1.7 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Neigung bis zu 45° zulässig und können mit einer Extensivbegrünung hergestellt werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern erstellt werden. Die Dacheindeckung ist hier auch als Pappdach, Wellplattendach, Trapezblechdach und Gründach zulässig.

1.8 Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen der Ziffern
1.1 bis 1.7 sind bei der Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen zulässig. Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander parallel zur Dacheindeckung auszubilden.

2. Sichtflächen der Gebäude (Fassaden)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist Sichtmauerwerk als einfarbiges Verblendmauerwerk zulässig. Sichtflächen aus Holz sind einfarbig in den Farben RAL-Töne: 7036 platingrau, 7037 staubgrau, 7031 blaugrau, 3009 oxydrot, 1002 sandgelb, 8025 blassbraun, 8001 nussbraun, 7033 zementgrau, 3011 braunrot allgemein zulässig. Fassaden aus Holz sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 1, 2, 3 und 8 nicht zulässig.

2.2 Bei Häusern mit einem Vollgeschoss mit Fassaden aus Verblendmauerwerk sind für die Gestaltung der Fassadenoberflächen oberhalb des Erdgeschosses (Giebeldreiecke sowie vertikale Bauteile von Dachaufbauten) auch naturbelassene oder einfarbige Holzverkleidungen oder kleinteilige Platten (z.B. Kunstschiefer) zulässig.
Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch nicht glänzende einfarbige Metallverkleidungen (Zink, Kupfer, farbbeschichtete Aluminiumplatten), Glas oder kleinformatige oder brettartige Fassadenelemente (Faserzement, Kunststoff) verwendet werden.

2.3 Bei Häusern mit zwei Vollgeschossen dürfen für die Gestaltung der Fassadenoberflächen oberhalb des Erdgeschosses auch naturbelassene oder einfarbige Holzverkleidungen oder nicht glänzende einfarbige Metallverkleidungen (Zink, Kupfer, farbbeschichtete Aluminiumplatten) oder kleinformatige oder brettartige Fassadenelemente (Faserzement, Kunststoff) verwendet werden.

2.4 Doppelhäuser müssen eine einheitliche Fassadengestaltung aufweisen.

2.5 Die Wandflächen von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind bei Nebenanlagen auch im Material Holz und Glas sowie bei Garagen im Material Holz zulässig.

3. Wintergärten

3.1 Wintergärten sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung oder lichtdurchlässigem Material zulässig. Der Sockelbereich kann auch als Verblendmauerwerk oder Putz bis in einer Höhe vn 80 cm über der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ausgebildet werden.

3.2 Die Größe der Wintergärten darf maximal 20 m² Grundfläche nicht überschreiten.

3.3 Wintergärten sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Ansichtsbreite der tragenden Konstruktion darf 15 cm nicht überschreiten.

3.4 Die Ziffern 1. und 2. (Dächer, Sichtflächen der Gebäude) finden keine Anwendung.

4. Zusätzliche Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch Antennenanlagen nicht überschritten werden.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten nicht überschritten werden.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Höhe dieser baulichen Anlagen beträgt maximal 4,50 m, gemessen über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe des Hauptgebäudes.
Hiervon ausgenommen sind freistehende Gartenhäuser und Gewächshäuser gemäß Nr. 5.2 der textlichen Festsetzungen.

5. Einfriedigungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen über dem jeweiligen angrenzenden Gelände, zulässig.

Einfriedigungen zur Abgrenzung der Grundstücke in Richtung der Straßenverkehrsflächen sind nur als Zäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Wälle zulässig. Zäune, Hecken und Wälle dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

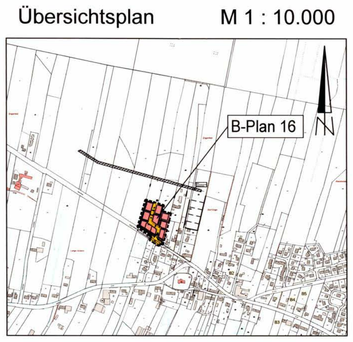
6. Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Gemeinde Enge-Sande, Kreis Nordfriesland Bebauungsplan Nr. 16

für das Gebiet "nördlich der Enger Straße (Kreisstraße 87), und westlich des Waldweges"

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Verfahrensstand nach BauGB:

Satzungsbeschluss

Planverfasser: Ingenieurbüro Ivers GmbH, Husum