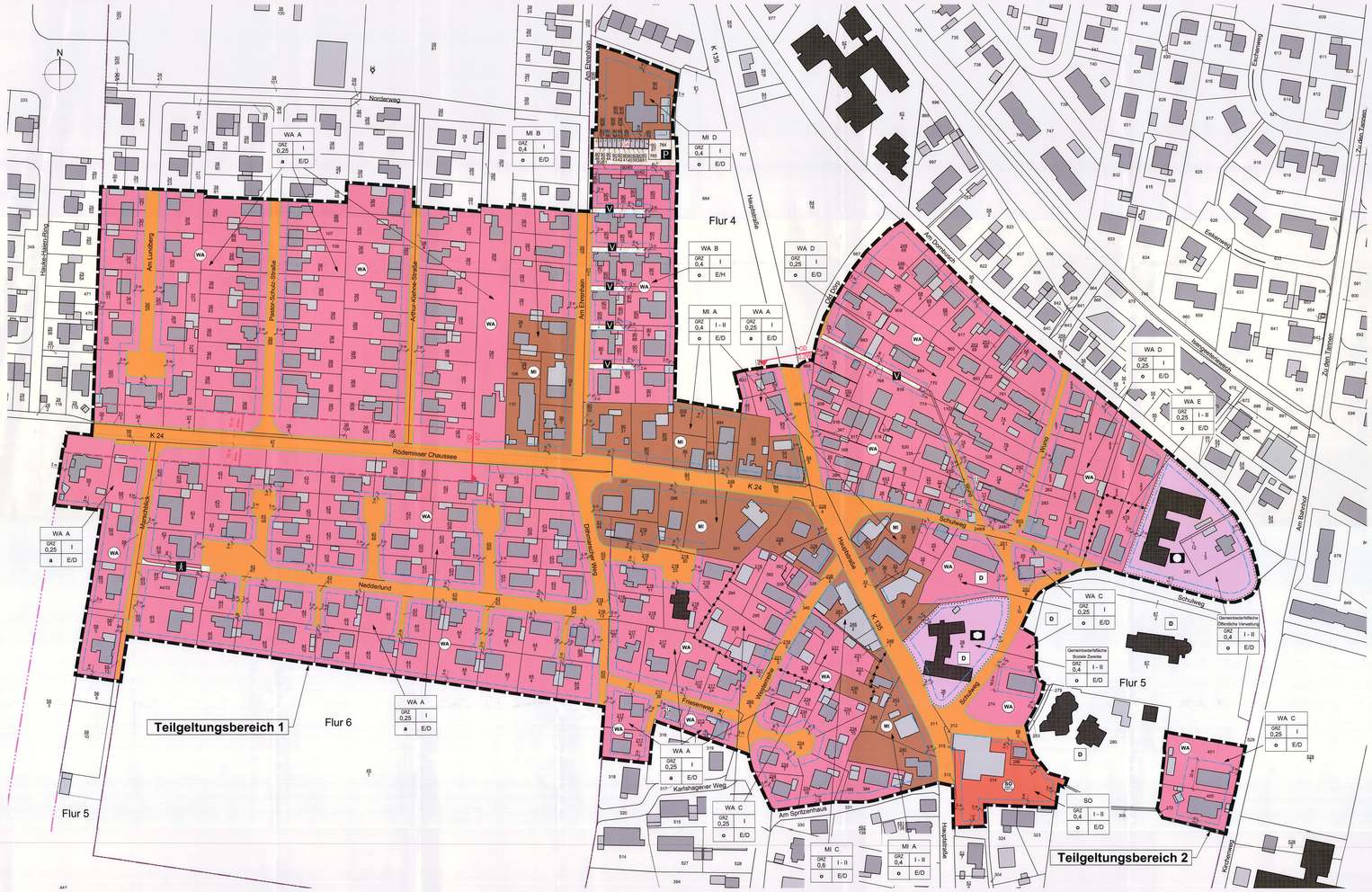
Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 22

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.01.2019 folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet südlich und nördlich der "Rödemisser Chaussee", südlich des "Norderweg", südwestlich der Straße "Am Dornbusch", nördlich der Straße "Am Spritzenhaus", umfassend im Teilgeltungsbereich 1 die Straßen „Marschdick", „Nedderlund", teilweise „Am Lundberg", teilweise „Pastor-Schulz-Straße", teilweise „Arthur-Kiehne-Straße", teilweise „Am Ehrenhain", teilweise „Rödemisser Chaussee", „Dithmarscher Weg", „Friesenweg", teilweise „Westerreihe", teilweise „Hauptstraße"südlicher Bereich „Old Dörp", teilweise südlicher Bereich „Am Dornbusch", „Wung", teilweise „Schulweg" und im Teilgeltungsbereich 2 teilweise den westlichen Bereich der Straße „Kirchenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Allgemeine Wohngebiete "WA A" bis "WA E"

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

(1) Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(3) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4) Zulässig sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,18 und 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude 9,00 m und für zweigeschossige Gebäude 10,00 m. Sie bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.
Die max. Höhe von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern darf 4,00 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nicht überschreiten.

(3) Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 4,00 m und für zweigeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 6,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Ausnahme bildet die Kniestockhöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Mit der abweichenden Bauweise wird eine offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO mit einer Länge der Hausformen von höchstens 25 m festgesetzt.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie müssen hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten.

(2) Stellplätze sind auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.

(2) Fassadengestaltung in den allgemeinen Wohngebieten:
Es sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten "WA D" und "WA E" sind auch Holzfassaden zulässig.

(3) Dachgestaltung in den allgemeinen Wohngebieten:
- "WA A":
  Die Dächer sind als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- "WA B":
  Die Dächer sind als Flachdach oder flachgeneigtes Dach, Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung der Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.
- "WA C", "WA D":
  Die Dächer sind als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz und mit Reet zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- "WA E":
  Die Dächer sind als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° für eingeschossige Gebäude und 25° bis 35° für zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz und mit Reet zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufläge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufläge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
- Es ist ein Dachüberstand bis 60 cm, mit Ausnahme überdachter Freisitze, zulässig. In Verbindung mit Holzfassaden sind auch Dachüberstände bis 75 cm zulässig.

(4) Solaranlagen:
Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First und Traufe) nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.
Solaranlagen sind in den unmittelbar zu den Kulturdenkmalen benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flachen Dachneigungen und Flachdächern zulässig.
Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.
Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Das allgemeine Wohngebiet "WA B" ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m² Rauminhalt zulässig und kann auch mit Dachbahnen, Wellplatten und bepflanzten Dächern versehen werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nur im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.

(6) Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zu der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

(7) Gestaltung der Vorgartenbereiche:
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Gebäudekanten. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnung (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50% des Vorgartens zulässig. Zulässige sowie Zulässten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Mischgebiete "MI A" bis "MI D"

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,6 und 13 BauNVO)

(1) Zulässig sind gem. § 6 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(2) In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht und auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Zulässig sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,18 und 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche in den Mischgebieten "MI A" "MI B" und "MI D" durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für eingeschossige Gebäude 9,00 m und für zweigeschossige Gebäude 10,00 m. Sie bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

(3) Die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude beträgt minimal 2,00 m und maximal 4,00 m und für zweigeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 6,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Ausnahme bildet die Kniestockhöhe.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einschließungswege dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie müssen hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten.

(2) Stellplätze sind auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.

(2) Fassadengestaltung in den Mischgebieten:
Es sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.

(3) Dachgestaltung in den Mischgebieten:
- Die Dächer sind als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° für eingeschossige Gebäude und 25° bis 35° für zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufläge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufläge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
- Es ist ein Dachüberstand bis 60 cm, mit Ausnahme überdachter Freisitze, zulässig.

(4) Solaranlagen:
Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First und Traufe) nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.
Solaranlagen sind in den unmittelbar zu den Kulturdenkmalen benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flachen Dachneigungen und Flachdächern zulässig.
Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.
Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Das allgemeine Wohngebiet "WA B" ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m² Rauminhalt zulässig und kann auch mit Dachbahnen, Wellplatten und bepflanzten Dächern versehen werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nur im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.

(6) Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zu der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

(7) Gestaltung der Vorgartenbereiche:
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Gebäudekanten. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnung (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50% des Vorgartens zulässig. Zulässige sowie Zulässten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Sondergebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Sondergebiet "SO - Gaststätte" sind folgende Nutzungen zulässig:
- eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie und Beherbergungsbetrieb,
- Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Einschließungswege,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- eine Wohnung für den Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten und Diskotheken sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet "SO - Gaststätte" darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Einschließungswege bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für eingeschossige Gebäude 9,00 m und für zweigeschossige Gebäude 10,00 m. Sie bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

(3) Die zulässige Traufhöhe für eingeschossige Gebäude beträgt minimal 2,00 m und maximal 4,00 m und für zweigeschossige Gebäude minimal 2,00 m und maximal 6,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Ausnahme bildet die Kniestockhöhe.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einschließungswege dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie müssen hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten.

(2) Stellplätze sind auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.

(2) Fassadengestaltung in den Mischgebieten:
Es sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.

(3) Dachgestaltung in den Mischgebieten:
- Die Dächer sind als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° für eingeschossige Gebäude und 25° bis 35° für zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Neigung der Krüppelwalmflächen sind mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben rot, braun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Traufläge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Traufläge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
- Es ist ein Dachüberstand bis 60 cm, mit Ausnahme überdachter Freisitze, zulässig.

(4) Solaranlagen:
Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, Grat, First und Traufe) nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.
Solaranlagen sind in den unmittelbar zu den Kulturdenkmalen benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flachen Dachneigungen und Flachdächern zulässig.
Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.
Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.
Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m² Rauminhalt zulässig und kann auch mit Dachbahnen, Wellplatten und bepflanzten Dächern versehen werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nur im hinteren Grundstücksteil errichtet werden.

(6) Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zu der Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

(7) Gestaltung der Vorgartenbereiche:
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Gebäudekanten. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnung (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50% des Vorgartens zulässig. Zulässige sowie Zulässten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind Garagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die max. Firsthöhe darf 3,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nicht überschreiten.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Fassadengestaltung:
Es sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig.

(2) Dachgestaltung:
Die Dächer sind als Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Hinweise

Bodendenkmalpflege
Es wird auf § 16 DSchG verwiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fund liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Denkmalpflege
Nach § 12 (1) Satz 3 DSchG S-H sind im weiteren Verfahren auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Innerhalb des südöstlichen Plangebietes befinden sich die sogenannte "Alte Schule", Schulweg 8, und das Gewsthaerdenhaus, Schulweg 4. Daran östlich angrenzend sind die Sachgesamtheit "Kirche Mildstedt", bestehend aus Kirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinböschungen, Priesterhaus und Kirchhofportalen, sowie die Einzeldenkmale Kirche mit Ausstattung, Kirchhof und das Pastorat, Schulweg 23, zu finden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- GRZ 0,25 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I - II – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E/D – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E/H – Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- o – Baugrenze

Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Garagen
- A – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- V – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche

Stadterhaltung und Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GA – Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Garagen
- 25/22 – Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- 15 m Anbauverbotszone
- OD 0,457 – Ortsdurchfahrt, O.D. Stein

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, vermarkt
- Flurstücksgrenzen, unvermarkt
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- 15 m Anbauverbotszone
- OD – Ortsdurchfahrt, O.D. Stein

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2015 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am vom 11.12.2015 bis 19.12.2015 durch Aushang.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.04.2018 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2018 den Entwurf des B-Planes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2018 bis 18.06.2018 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gettend gemacht werden können, vom 09.05.2018 bis 17.05.2018 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Ab. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Amt/Gemeinde

Mildstedt, 2.4.2019 — Eva-Maria Kühl

6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 08.11.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2018 bis 02.01.2019 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gettend gemacht werden können, vom 30.11.2018 bis 09.12.2018 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Ab. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" ins Internet eingestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.01.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Mildstedt, 4.4.2019 — Tekla Jacobsen

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

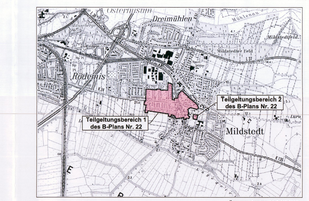
Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Mildstedt, 4.4.2019 — Tekla Jacobsen

10. Der Beschluss des B-Planes Nr. 22 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 Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ (voraussichtlich 04.2019) 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ____ (voraussichtlich 04.2019) in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Mildstedt, 15.4.2019 — Tekla Jacobsen



Übersichtsplan M 1:25 000

Gemeinde Mildstedt — Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 22

Satzungsfassung

Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Schenefeld 8
25899 Wiedenl-Christeeft
Tel.: 0 46 47 - 880
Fax: 0 46 47 - 493
e-mail: info@pan.de