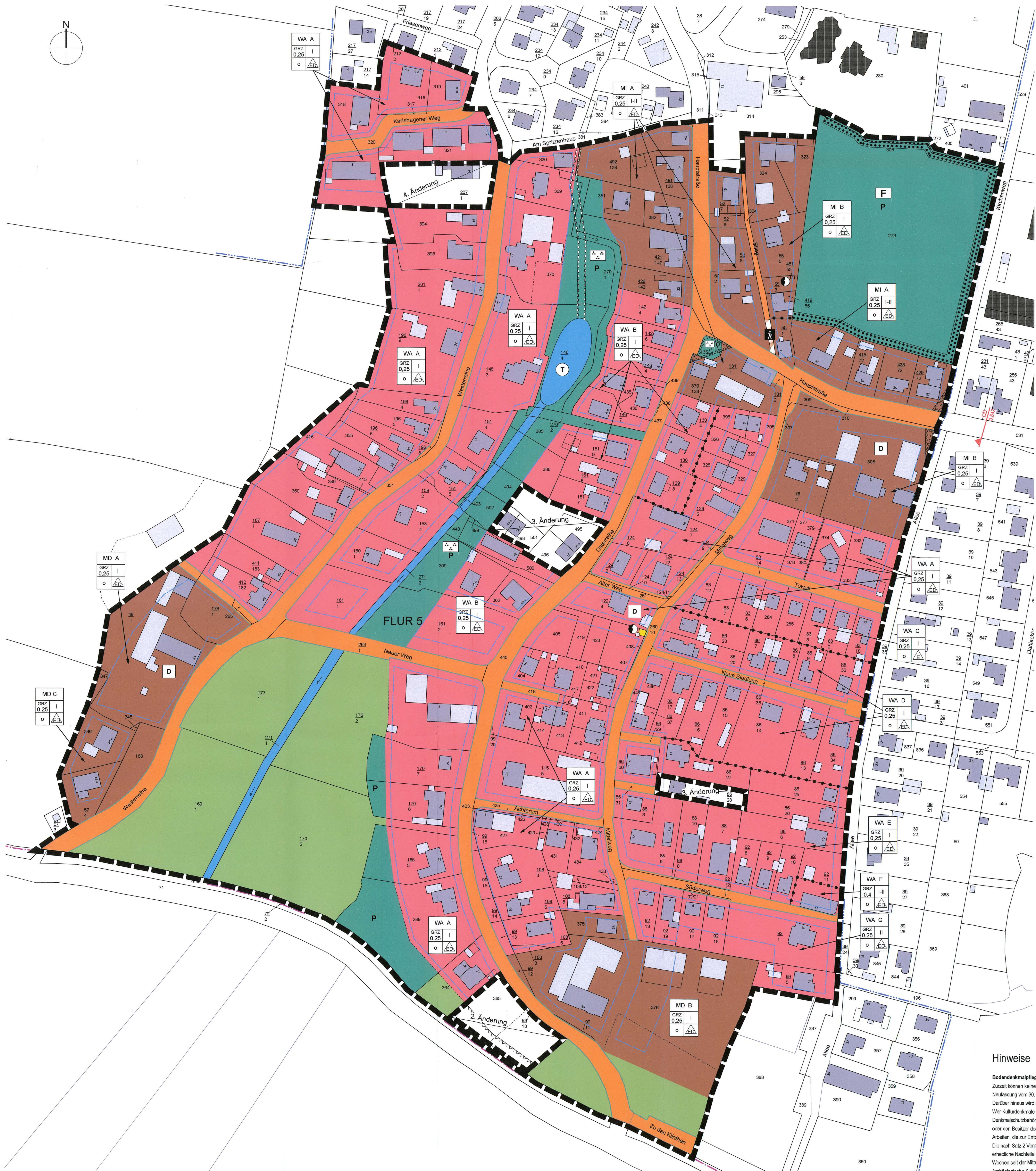
Satzung der Gemeinde Mildstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Okt. 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung der Gemeinde Mildstedt über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, für das Gebiet südwestlich der Hauptstraße bis zum Ortsrand am südlichen Sielzug umfassend die Straßen „Karlhagener Weg“, „Westerreihe“, „Neuer Weg“, „Hauptstraße“, „Stieg“, „Osterreihe“, „Alter Weg“, „Achterum“, „Mittelweg“, „Towall“, „Neue Siedlung“ und „Süderweg“ mit den Flurstücken 316 - 321, 393, 196/4 - 196/6, 196/8, 355, 415, 349, 187/1, 411/183, 412/182, 265, 178/1, 345, 346, 168, 57/4, 169/1, 177/1, 271/1, 176/2, 170/5 - 170/7, 165/5, 289, 364, 365, 264/1, 161/1, 161/2, 160/1, 158/4, 159/2, 271/2, 399, 362, 443, 498 - 500, 493, 151/4, 151/5, 151/7 - 151/9, 385, 386, 270/2, 270/1, 148/3, 148/4, 370, 369, 330, 492/138, 491/138, 381, 382, 421/142, 426/142, 142/4, 142/5, 146/4, 435, 436, 146/7, 437 - 440, 52/5 - 52/7, 54/2, 55/1, 55/3, 55/5, 419/55, 481/55, 323, 324, 306, 272, 273, 415/72, 428/72, 429/72, 135, 131/1, 131/2, 370/133, 130/4, 130/5, 395, 396, 326 - 329, 129/3, 129/5, 124/2, 124/7 - 124/13, 261, 122/4, 402, 404, 405, 407, 408, 410-414, 417-422, 99/20, 115/5, 423 - 434, 99/11 - 99/16, 99/18, 108/3, 108/5, 108/6, 108/8, 108/13, 103/3, 375, 376, 99/5, 92/1, 92/8 - 92/13, 92/15, 92/17, 92/17, 92/21, 88/3, 88/6 - 88/10, 86/7 - 86/9, 86/13 - 86/17, 86/20, 86/23, 86/25 - 86/27, 86/29 - 86/32, 86/34, 86/37, 86/38, 445, 446, 260/10, 284, 285, 83/2, 83/3, 83/6, 83/7, 83/10, 83/12, 83/14, 371, 377 - 380, 374, 332, 333, 78/2, 307 - 310 sowie teilweise 311, 394, 201/1, 196/3, 416, 350, 351, 347, 48/1, 502, 484, und 304 der Flur 5 der Gemarkung Mildstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1 000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S 1509)

I. Festsetzungen

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 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)

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussgängerbereich

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 unc Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- P — Private Grünflächen
- Ö — Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- F — Festplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- T — Teich

Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Schutz, Pflege,Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (geschütztes Kulturdenkmal gemäß § 8 Abs. 1 DSchG)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen , vermarkt
- Flurstücksgrenzen , unvermarkt
- 39/22 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- OD 0,542 — Ortsdurchfahrt

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.
Darüber hinaus wird auf § 15 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 Fundort 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 unveränderten 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.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

Allgemeine Wohngebiete „WA A“ bis „WA G“

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
4. Gartenbaubetriebe.

(3) In dem allgemeinen Wohngebiet sind 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) In den allgemeinen Wohngebieten bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

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

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

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) mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind mit einem Abstand von mind. 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig und 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 maximale Giebelbreite darf 9,50 betragen. Die maximale Gebäudelänge darf 25,00 m nicht überschreiten. Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten. Im allgemeinen Wohngebiet „WA C“ sind die Gebäude giebelständig zur Straße anzuordnen.

(2) Fassadengestaltung in den allgemeinen Wohngebieten:
- „WA A“, „WA E“, „WA F“ und „WA G“:
  Es sind glatt verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Holzfassaden sind unzulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.
- „WA B“:
  Es sind glatt verputzte Fassaden, Verblendmauerwerk und Holzfassaden zulässig.
- „WA C“ und „WA D“:
  Es ist ausschließlich rotes Verblendmauerwerk zulässig.

(3) Dachgestaltung in den allgemeinen Wohngebieten:
- „WA A“, „WA B“:
  Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder 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. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- „WA C“:
  Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig.
  Es sind einfarbige Eindeckungen mit Dachpfannen in den Farben anthrazit und schwarz zulässig. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- „WA D“:
  Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder 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 anthrazit und schwarz zulässig. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- „WA E“:
  Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder 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. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- „WA F“ und „WA G“:
  Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° für zweigeschossige Gebäude und im „WA F“ 35° - 55° für eingeschossige 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. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht. Im „WA C“ sind Gauben unzulässig.
- 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 in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Sie 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.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig. Offenen Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellpappen und bepflanzten Dächern zulässig.

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.

Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen, Dachbahnen 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) Wintergärten:
Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig. Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile dürfen 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig. Metallisch sichtbare Oberflächen sind unzulässig.

Mischgebiete „MI A“ und „MI B“

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 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 maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

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

(3) In dem Mischgebiet „MI A“ 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 Krüppelwalmseite.
In dem Mischgebiet „MI B“ beträgt die zulässige Traufhöhe minimal 2,00 m und maximal 4,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Ausnahme bildet die Krüppelwalmseite.

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) mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind mit einem Abstand von mind. 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig und 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 maximale Giebelbreite darf 9,50 betragen.
Die maximale Gebäudelänge darf 25,00 m nicht überschreiten.
Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.

(2) Fassadengestaltung:
Es sind glatt verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig. Holzfassaden sind unzulässig.

(3) Dachgestaltung:
Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder 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. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
Es ist ein Dachüberstand bis 60 cm, mit Ausnahme überdachter Freisitze, zulässig.

(4) Solaranlagen:
Solaranlagen sind zulässig. Sie 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.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig.
Offenen Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellpappen und bepflanzten Dächern zulässig.

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Grundstück und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.

Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen, Dachbahnen 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) Wintergärten:
Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile dürfen 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig.
Metallisch sichtbare Oberflächen sind unzulässig.

(7) 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.

Dorfgebiete „MD A“ bis „MD C“

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 5 und 13 BauNVO)

(1) Zulässig sind gem. § 5 BauNVO
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe.

(2) In den Dorfgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten 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 maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

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

(3) Die zulässige Traufhöhe beträgt minimal 2,00 m und maximal 4,00 m gemessen von der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Eine Ausnahme bildet die Krüppelwalmseite. Von den Festsetzungen bzgl. der Traufhöhe sind landwirtschaftliche Gebäude ausgenommen.

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) mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind mit einem Abstand von mind. 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig und 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 maximale Giebelbreite darf 9,50 betragen.
Die maximale Gebäudelänge darf 25,00 m nicht überschreiten.
Von den Festsetzungen bzgl. Giebelbreite und Gebäudelänge sind landwirtschaftliche Gebäude ausgenommen.
Die Hauptgebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.

(2) Fassadengestaltung:
Es sind glatt verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Holzfassaden sind unzulässig. Ab Erdgeschossdecke sind auch kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.
Landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind auch mit Holzverbretterungen oder Plattenverkleidungen zulässig. Zulässige Farben sind grau, grün und braun. Holzverbretterungen sind auch in Naturlasur zulässig.

(3) Dachgestaltung:
Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder 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. Glänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind auch Dachneigungen ab 15° zulässig. Für landwirtschaftliche Gebäude sind auch Wellplatteneindeckungen zulässig.
Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.
Es ist ein Dachüberstand bis 60 cm, mit Ausnahme überdachter Freisitze, zulässig.

(4) Solaranlagen:
Solaranlagen sind zulässig. Sie 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.

(5) Garagen und Nebenanlagen:
Sie müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen und sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig.
Offenen Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellpappen und bepflanzten Dächern zulässig.

Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis zu 30 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen, Dachbahnen 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) Wintergärten:
Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile dürfen 15 cm nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig.
Metallisch sichtbare Oberflächen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.2014 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 08.10.2014 bis 16.10.2014 .

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.12.2015 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2015 den Entwurf der 5. Änderung des B-Planes Nr. 13 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 15.12.2015 bis 15.01.2016 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee - Treene (nach § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 07.12.2015 bis 15.12.2015, orstüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2015 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Amt/~~Gemeinde~~

Mildstedt 25. APR. 2016

AMT NORDSEE-TREENE KREIS NORDFRIESLAND

~~6. Der katastermäßige Bestand am ________ sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.~~

~~Ort, Datum, Siegelabdruck~~ — ~~Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur~~

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. 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 29.02.2016 bis 14.03.2016 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee - Treene (nach § 3 Abs. 2 BauGB) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 19.02.2016 bis 27.02.2016, orstüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeister

Mildstedt 25. APR. 2016

GEMEINDE MILDSTEDT KREIS NORDFRIESLAND

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

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeister

Mildstedt 25. APR. 2016

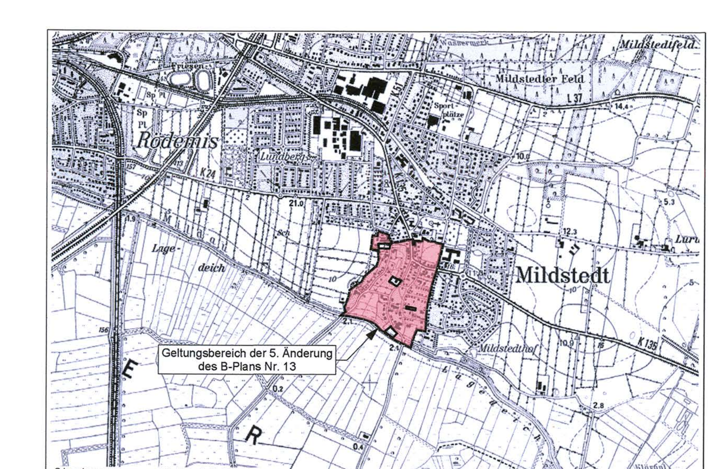
GEMEINDE MILDSTEDT KREIS NORDFRIESLAND

11. Der Beschluss der 5. Änderung des B-Planes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung 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, sind vom 25. APR. 2016 bis 03. MAI 2016 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 03. MAI 2016 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeister

Mildstedt 11. MAI 2016

GEMEINDE MILDSTEDT KREIS NORDFRIESLAND



Übersichtsplan M 1:25 000

Gemeinde Mildstedt — Kreis Nordfriesland

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 13

Satzungsfassung

OLAF — Regionalentwicklung, Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Freiraumplanung — Süderstr. 3, 25885 Wester-Ohrstedt, Tel.: 0 48 47 - 980, Fax: 0 48 47 - 483