

I N H A L T

BEGRÜNDUNG	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Verfahren	5
2 Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.1 Umgebung des Plangebietes	6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
2.3 Erschließung	6
3 Inhalte des Planes.....	7
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	7
3.2 Flächenbilanz	8
3.3 Bauflächen	8
3.3.1 Allgemeines Wohngebiet – „WA A“	8
3.3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.3.1.3 Örtliche Bauvorschriften	10
3.3.2 Allgemeines Wohngebiet – „WA B“	12
3.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.3.2.3 Örtliche Bauvorschriften	13
3.3.3 Allgemeines Wohngebiet – „WA C“	13
3.3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
3.3.3.3 Örtliche Bauvorschriften	14
3.3.4 Allgemeines Wohngebiet – „WA D“	14
3.3.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.3.4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
3.3.4.3 Örtliche Bauvorschriften	15
3.3.5 Allgemeines Wohngebiet – „WA E“	15
3.3.6 Mischgebiet – „MI A“	16
3.3.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3.6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
3.3.6.3 Örtliche Bauvorschriften	17
3.3.7 Mischgebiet – „MI B“	19
3.3.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19



3.3.7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
3.3.7.3	Örtliche Bauvorschriften	19
3.3.8	Mischgebiet – „MI C“	19
3.3.8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.3.8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.3.9	Mischgebiet – „MI D“	20
3.3.9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.3.9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.3.9.3	Örtliche Bauvorschriften	21
3.3.10	Sondergebiet – „SO Gaststätte“	21
3.3.10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.3.10.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
3.3.10.3	Örtliche Bauvorschriften	22
3.3.11	Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“	23
3.3.11.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	23
3.3.11.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
3.3.11.3	Örtliche Bauvorschriften	24
3.3.12	Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“	25
3.3.12.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	25
3.3.12.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
3.3.12.3	Örtliche Bauvorschriften	26
3.3.13	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	26
3.3.13.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	26
3.3.13.2	Örtliche Bauvorschriften	26
3.4	Verkehrerschließung	26
3.5	Technische Ver- und Entsorgung	27
3.5.1	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	27
3.5.2	Regenentwässerung.....	27
3.5.3	Elektroenergie- und Erdgasversorgung	27
3.5.4	Löschwasser	27
3.5.5	Müllentsorgung.....	28
3.6	Immissionsschutz.....	28
3.7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	28
3.8	Grünplanung, Natur und Landschaft	28
3.9	Hinweise	28
4	Abschließende Erläuterungen.....	29
4.1	Maßnahmen der Bodenneuordnung und Kosten der Planrealisierung	29



Begründung

1 Einleitung

Die Gemeinde Mildstedt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 beschlossen.

Bis auf drei kleine Bereiche im Osten - „Kirchenweg“ 15, 17 und 19, „Schulweg“ 8 (Kindergarten und Dörpshuus) und 21 und „Hauptstraße“ 13 (Kirchspielkrug) ist das Plangebiet lt. Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.12.2015 mit einer am 04.02.2016 in Kraft getretenen Veränderungssperre belegt. Diese wurde lt. Beschluss der Gemeindevertreter am 13.12.2017 um ein Jahr mit Inkrafttreten am 03.02.2018 verlängert.

Der östliche Bereich des Plangebiets liegt nördlich, westlich und östlich eines Ensembles, bestehend aus Kirche, Friedhof und Pastorat. Nutzungstechnisch betrachtet weist dieser Bereich eine inhomogene Mischung aus Einrichtungen für den Gemeinbedarf (ev. Kindergarten Mildstedt, Dörpshuus und Amtsverwaltung Nordsee-Treene), gewerblichen Betrieben (Gaststätten, Einzelhandel, Bäcker, Imbiss, Apotheke, Bank, handwerkliche Betriebe, Büros) und Wohngebäude. Auch das gestalterische Bild zeigt eine breite Vielfalt aus ein- oder zweigeschossigen, modernen und alten Gebäuden, die teilweise mit Reet eingedeckt sind. Hier ist das alte gewachsene Dorfbild in einzelnen Bereichen noch ablesbar. Teilweise ist durch neue bzw. ergänzende Bebauung ein unübersichtliches und unruhiges Straßenbild entstanden.

Der westliche Bereich des Plangebiets weist ein komplett anderes Erscheinungsbild auf. Hier befindet sich bis auf einzelne Ausnahmen (zwei handwerkliche Betriebe und eine Arztpraxis) Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Die Erschließung der Siedlungen aus den sechziger bis achtziger Jahren erfolgt über ein lineares System aus langen Stichstraßen. Im Norden reihen sich die Gebäude ähnlich einer Perlenschnur aneinander. Im Süden führen von dem Hauptstich mehrere kleine und kürzere Stiche weg. Der Bereich stellt sich von der Hauptstraße „Rödemisser Chaussee“ aus gesehen aufgrund der Erschließung der überwiegenden Grundstücke über die Stichstraßen und der hohen Bepflanzungen zur „Rödemisser Chaussee“ als introvertiert dar. Nordöstlich befindet sich ein Bereich, der von kleinen eingeschossigen z. T. direkt aneinander angebauten flachdachgedeckten Gebäuden auf kleinen Grundstücken geprägt ist, die über kleine enge Stichstraßen erschlossen werden. Am Ende des jeweiligen Stiches ist dann meist ein freistehendes Einfamilienhaus angeordnet. Die nördlichste Spitze des Geltungsbereichs beherbergt ein großes Grundstück, das mit einer Arztpraxis bebaut ist.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Mildstedt möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 die im Plangebiet tatsächlich vorhandene Nutzung sichern. Gestaltungstechnisch soll das dörfliche Erscheinungsbild sowie die gewachsenen Strukturen erhalten und gestärkt werden.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet mit dem Teilgeltungsbereichen 1 und 2 hat eine Gesamtgröße von 22,15 ha und befindet sich in der westlichen Mitte des Ortsteils Mildstedt im Norden, Westen und z. T. Osten der



Kirchenanlage mit Pastorat. Direkt südlich schließt das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 an.

Im westlichen Bereich schließt westlich direkt das Husumer Wohngebiet „Norderschlag“ an. Nördlich befindet sich ein Baustoffhandel. Der zwischen dem Gebiet des Baustoffhandels und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindliche Streifen ist mit Einfamilienhäusern, die an den Straßenverläufen des Plangebiets liegen, bebaut. Dieser Streifen ist aus immissionstechnischen Gründen, die seitens des Baustoffhandels herrühren, aus dem Plangebiet ausgenommen.

Nördlich führt der Dornbuschpark mit dem Ehrenmal in das Plangebiet herein.

Das Plangebiet umfasst im Teilgeltungsbereich 1 die Straßen „Marschblick“, „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“, östlicher Bereich „Old Dörp“, teilweise südlicher Bereich „Am Dornbusch“, „Wung“, teilweise „Schulweg“.

Im Teilgeltungsbereich 2 umfasst das Plangebiet teilweise den westlichen Bereich der Straße „Kirchenweg“.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02. Mai 2018 (GVOBl. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Satzungen der Gemeinde Mildstedt



1.4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Festsetzung der tatsächlichen Nutzung und das Zulassen einer baulichen Verdichtung und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist eine Grundfläche von rund 55.200 m² zulässig.

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 darf ein Bebauungsplan bei der Festsetzung einer zulässigen Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die der Begründung anhängende „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zu dem Ergebnis, dass von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt nicht auszugehen ist. Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die tatsächlich vorhandene Nutzung sichern und das dörfliche Erscheinungsbild erhalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten, 0,4 bzw. 0,6 in den Mischgebieten und 0,4 in dem Sondergebiet und in den Flächen für den Gemeinbedarf sind überwiegend dem Bestand angepasst. In einigen Bereichen ist im Fall einer neuen Grundstücksbebauung durch die Festsetzungen das zulässige Maß der Versiegelung geringer als derzeit vorhanden. Somit ist eine Erhöhung der Versiegelung wenn überhaupt nur minimal. Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erkennen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mildstedt werden die Flächen im westlichen Bereich als Wohnbauflächen mit einer kleinen Sonderbaufläche „BUND“ dargestellt. Nördlich befindet



sich eine gemischte Baufläche. Der südliche und östliche Bereich ist überwiegend als Dorfgebiet dargestellt mit einzelnen Flächen für den Gemeinbedarf. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (22. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung).

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 ist insgesamt 22,15 ha groß und umfasst das im Westen der Ortslage Mildstedts gelegene Gebiet.

Im Norden grenzt an den westlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 ein Wohngebiet mit einem dahinterliegenden Gewerbegebiet. Nördlich des östlichen Gebiets des Teilgeltungsbereichs 1 befinden sich der Dornbuschpark mit dem Ehrenmal und ein Mischgebiet mit dahinterliegender Wohnbebauung.

Die Sozialstation, festgesetzt als Mischgebiet, grenzt im Osten an den nördlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 1. Östlich des südlichen Bereichs befindet sich das Ensemble aus Kirche und Friedhof mit dem Pastorat und dem Kirchengemeindehaus.

Südlich des östlichen Bereichs des Teilgeltungsbereichs 1 befindet sich das alte Dorfgebiet. Weiter westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich an.

Direkt westlich befindet sich die Gemeindegrenze. Hier schließt das Husumer Wohngebiet „Norderschlag“ an.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist westlich, nördlich und östlich von den Friedhöfen und dem Pastorat der Kirche umgeben. Südlich befindet sich die Festwiese der Gemeinde und weiter östlich die Anlagen der Gemeinschaftsschule Mildstedt.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Teilgeltungsbereich 1

Das Plangebiet stellt sich im südöstlichen Bereich, entlang der „Hauptstraße“ und teilweise entlang der „Rödemisser Chaussee“ und in die Straße „Am Ehrenhain“ hinein als Dorfgebiet bzw. Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftsgebäuden und Gewerbebetrieben dar. Hier befinden sich ebenfalls der Kirchspielkrug und eine der beiden Einrichtungen für den Gemeinbedarf als Ort der Begegnung und Kindergarten. Der komplette Bereich ist nördlich, östlich und westlich von Wohnbebauung umgeben. An der östlichen Spitze befindet sich das Amtsgebäude und an der nördlichen eine Arztpraxis.

Teilgeltungsbereich 2

Dieser Bereich dient der Wohnnutzung.

2.3 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindestraßen und die durch den Teilgeltungsbereich I führende Kreisstraße K 24 „Rödemisser Chaussee“, die Mildstedt Richtung Westen mit dem in



direkter Nachbarschaft liegenden Unterzentrum Husum verbindet, gesichert. Von hier aus gibt es verschiedene Verkehrsanbindungen an die Bundesstraßen und Autobahnen. Die „Rödemisser Chaussee“ mündet in die Kreisstraße K 135, die als „Hauptstraße“ durch den Ort führt und Mildstedt Richtung Osten mit dem benachbarten Ort Rantrum und Richtung Norden mit Husum verbindet.

Des Weiteren verbindet eine Stadtbuslinie Mildstedt mit dem Nachbarort Husum.

3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 orientiert sich die Gemeinde Mildstedt an der in diesem Gebiet bereits bestehenden Bebauung bzw. an der bestehenden Nutzung.

Die für Mildstedt typischen und mit der Zeit gewachsenen Gegebenheiten sollen festgesetzt und somit die weitere Entwicklung städtebaulich gesteuert werden.

Um dem Wunsch nach einer zweigeschossigen Bauweise nachzukommen, hat die Gemeinde die verschiedenen Teilgebiete überprüft und beschlossen, zweigeschossige Gebäude in bestimmten und städtebaulich geeigneten Standorten zuzulassen.

Durch das Anlegen großzügiger Baugrenzen soll die gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten bleiben. Um das offene dörfliche Siedlungsbild Mildstedts zu erhalten wird die Grundflächenzahl in den Wohngebieten entsprechend der in Mildstedt üblichen Festsetzung gewählt. Eine Erhöhung über das gem. BauGB zulässige Maß hinaus soll jedoch ausnahmsweise für das Anlegen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Grundstücken mit mehr als einer Wohneinheit zulässig sein.

In den Mischgebieten, Flächen für den Gemeinbedarf und im Sondergebiet möchte die Gemeinde zu Gunsten einer Nutzungsvielfalt einen höheren Versiegelungsgrad zulassen.

Das Plangebiet wird in mehrere Teilgebiete gegliedert, um die besonderen ortsbildtypischen Merkmale zu erhalten und zu stärken.

Die Grundstücke der z. T. ortsbildprägenden Gebäude, die unter anderem durch handwerkliche und gewerbliche Betriebe genutzt werden und die die „Rödemisser Chaussee“, die „Hauptstraße“ sowie den südlichen Teil der Straße „Am Ehrenhain“ säumen, werden aufgrund ihrer Lage an der Kreisstraße und um hier nicht störenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben als Mischgebiet festgesetzt.

Weiterhin werden zwei Bereiche als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Um den Kirchspielkrug auch in Zukunft als Versammlungsort zu erhalten, möchte die Gemeinde diesen Bereich als „Sondergebiet Gaststätte“ festsetzen.

Die übrigen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die bereits vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz, das bedeutet, dass eine einmal rechtmäßig errichtete bauliche Anlage nicht rechtswidrig wird, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert.



3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	221.395,1 m²
	Teilgeltungsbereich 1	218.706,5 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeine Wohngebiete	151.080,6 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Mischgebiete	26.398,8 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Sondergebiete	3.041,2 m ²
§ 9 (1) Nr. 5 u. (6)	Flächen für den Gemeinbedarf	8.461,4 m ²
§ 9 (1) Nr. 11 u. (6)	Straßenverkehrsflächen	27.925,6 m ²
§ 9 (1) Nr. 11 u. (6)	Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Privatweg	841,1 m ²
§ 9 (1) Nr. 11 u. (6)	Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Parken	957,8 m ²
	Teilgeltungsbereich 2	2.688,6 m²
§ 9 (1) Nr. 1	Allgemeine Wohngebiete	2.688,6 m ²

3.3 Bauflächen

Die derzeit vorherrschenden Nutzungen, die charakteristischen Merkmale oder die Baujahre der Gebäude einzelner Bereiche dienen als Grundlage für die Gliederung in Teilgebiete.

Die von der Gemeinde erarbeiteten Festsetzungen sollen das harmonische dörfliche Erscheinungsbild des jeweiligen Bereichs erhalten und betonen.

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet – „WA A“

Das Teilgebiet „WA A“ umfasst die folgenden Straßenzüge / Flächen:

- „Marschblick“
- „Am Lundberg“
- „Pastor-Schulz-Straße“
- „Arthur-Kiehne-Straße“
- „Am Ehrenhain“ – nordwestliche Grundstücke
- „Nedderlund“
- „Dithmarscher Weg“



- „Friesenweg“
- „Westerreihe“ – südlicher Bereich
- „Hauptstraße“ – nordwestliche Grundstücke.

Die Straßenzüge dieses Teilgebiets stellen sich als homogene in sich geschlossene Siedlungen dar. Es ist überwiegend das rotsteinsichtige eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach zu finden. Einheitliche Firsthöhen prägen die Straßenverläufe.

3.3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vordere Bereich der Straße „Marschblick“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „SO - BUND“ dargestellt. Die Gemeinde möchte nun die hier vorhandene Wohnnutzung festsetzen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.

Die Wohnbauflächen des „WA A“ werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Um die ruhige Wohnlage nicht zu stören, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind zusätzlich Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Um den hier vorherrschenden dörflichen Charakter zu erhalten, wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird entsprechend der bereits in Mildstedt vorhandenen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden. Um den im Folgenden beschriebenen Festsetzungen von mindestens 1,5 Stellplätzen bei mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück und des Zurückspringens von Garagen und Nebenanlagen hinter die Straßenfront des Haupthauses gerecht zu werden, darf die zulässige GRZ zusätzlich durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Grundstücken mit mehr als einer Wohneinheit bis zu einer GRZ von 0,5 erhöht werden.

Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen. 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. Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes. 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.



3.3.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die charakteristische dörfliche Struktur zu erhalten, wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Gebäude auf 25 m beschränkt ist, festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt. Um die Grundstücke, die über die zum Teil privat erscheinenden kurzen Stichstraßen der Straße „Nedderlund“ erschlossen werden und die Grundstücke im westlichen Abschnitt des „Friesenweg“, sinnvoll bebauen zu können, beträgt hier der Abstand der Baugrenze zur Straße 3 m. Im Bereich der „Rödemisser Chaussee“ gibt die Anbauverbotszone, die außerhalb der Ortsdurchfahrt für Kreisstraßen 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Straße beträgt, den Abstand der Baugrenze zur Straße vor.

Um die Hauptgebäude zu betonen, müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind jedoch auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.3.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Um trotz zukünftig zu erwartenden baulichen Veränderungen das vorherrschende dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten, werden gestalterische Vorschriften erstellt. Die Hauptgebäude müssen entsprechend des Bestandes rechteckige Grundformen erhalten. Da die Hauptgebäude betont werden sollen, sind Anbauten dem Hauptgebäude unterzuordnen.

In Anlehnung an den Bestand hat die Gemeinde die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung aus der vorhandenen Bebauung entwickelt.

Zulässig sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.

Die Dächer sind als Sattel-, 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. Zur Verhinderung möglicher Blendwirkungen sind hochglänzend glasierte Pfannen 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.

Weiterhin werden die folgenden Vorschriften zur Gestaltung von Solaranlagen, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und Vorgartenbereichen getroffen:



Zur gestalterischen Einfügung in die Dachflächen sind Solaranlagen 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. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege S-H sind Solaranlagen in den unmittelbar zu den Kulturdenkmälern benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren, da glänzende und spiegelnde Oberflächen aufgrund ihrer Präsenz den Eindruck der bedeutenden Baudenkmale erheblich beeinträchtigen können.

Garagen und Nebenanlagen müssen der Material- und Farbgestaltung der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig. Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten 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.

Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig.

Um das Abstellen von PKW im Straßenraum zu begrenzen, wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens zwei Stellplätze und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind.

Die Gemeinde möchte den Grad der Versiegelung, insbesondere auch hinsichtlich der Möglichkeit die Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und ihre Zufahren zu erhöhen, weitestgehend minimieren und setzt somit fest, dass auf privat genutzten Grundstücksflächen Zufahrten und Stellplätze in teilversiegeltem Aufbau herzustellen sind. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen auch in Bezug auf Besucherverkehr, gilt diese Festsetzung nicht für gewerblich und öffentlich genutzte Grundstücke.

Aus ökologischen Gesichtspunkten, Gründen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, aber auch um negative Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild zu verhindern, möchte die Gemeinde die Gestaltung der Vorgartenbereiche steuern. Definitorisch handelt es sich hierbei um den Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Gebäudekante. So sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnungen (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50 % des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.



3.3.2 Allgemeines Wohngebiet – „WA B“

Das östlich der Straße „Am Ehrenhain“ gelegene Teilgebiet wird als „WA B“ dargestellt.

Die Besonderheit im nördlichen Bereich dieses Gebiets sind 3 Reihen von Kettenhäusern, die über sehr schmale Stichstraßen erschlossen werden.

Im südlichen Bereich ist jeweils das erste Gebäude der jeweiligen Stiche entsprechend eingeschossig und mit Flachdach versehen erkennbar. Hier befinden sich am Ende der Stiche freistehende Einfamilienhäuser.

Um den Charakter dieses Bereichs zu erhalten, jedoch auch Renovierungen entsprechend der heute anerkannten Regeln der Technik vornehmen zu können, werden die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen getroffen.

3.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

Anders als in den übrigen Wohngebieten möchte die Gemeinde Mildstedt hier zum Erhalt der Bebauungsmöglichkeit mit Kettenhäusern auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festsetzen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Entsprechend der Festsetzungen der übrigen Wohngebiete wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen. Die maximal zulässige Höhe von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern darf 4,00 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Daches liegen. Um auch für die übrigen zulässigen Dachformen eine Höhenbegrenzung entsprechend des Bestandes zu erreichen, wird in den örtlichen Bauvorschriften eine geringere maximale Dachneigung festgesetzt. Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes. 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.

3.3.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die charakteristische Struktur zu erhalten, muss hier die offene Bauweise ohne Abweichung, d.h. gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer Länge der Häuser von höchstens 50 m, festgesetzt werden.

Abweichend der Festsetzungen der übrigen Wohngebiete sollen hier Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sein.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung und sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand zur Straße „Am Ehrenhain“ beträgt



3 m. Der Abstand zu den jeweiligen Stichstraßen wird nördlich auf 3 m festgesetzt. Entsprechend des charakteristischen Bestands darf südlich der Stichstraßen bis an die Straßenbegrenzungslinie heran gebaut werden.

Um die Hauptgebäude zu betonen, müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind jedoch auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.3.2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen bis auf die im Folgenden erläuterten Punkte den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

Da der städtebauliche Eindruck dieses Bereichs erhalten werden soll, sind die Dächer als Flachdach oder flachgeneigtes Dach, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer zulässig. Die Begrenzung der Höhe erfolgt für die Flach- und flachgeneigten Dächer über die Festsetzung der maximalen Firsthöhe. Für die übrigen Dachformen wird diese über die Festsetzung der maximalen Dachneigung von 35° im Zusammenspiel mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe erreicht. Die Dacheindeckung der Flachdächer oder flachgeneigten Dächer ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.

Das allgemeine Wohngebiet „WA B“ ist von der Festsetzung hinsichtlich vorzuhaltender Stellplätze aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse ausgenommen.

3.3.3 Allgemeines Wohngebiet – „WA C“

In das Teilgebiet „WA C“ umfasst die folgenden Straßenzüge / Flächen:

- „Westerreihe“ – nördlicher Straßenabschnitt
- „Schulweg“ – südlicher Straßenabschnitt
- „Kirchenweg“.

Die aufgezählten Straßenzüge stellen sich nicht als zusammenhängender Bereich dar, jedoch präsentiert sich hier das ursprünglich gewachsene Gesicht des Dorfes. So umfasst dieser Bereich mehrere reetgedeckte Gebäude, von denen zwei in die Denkmalliste Schleswig-Holsteins aufgenommen sind. Es ist überwiegend das rotsteinsichtige eingeschossige Gebäude zu finden. In der „Westerreihe“ befinden sich mehrere Gebäude unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie.

3.3.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen denen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

3.3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um die zum Teil langen und schmalen Grundstücke optimal ausnutzen zu können, wird hier die offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.



Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke überwiegend als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt. Lediglich im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Ensembles aus Kirche und Friedhof werden die Baugrenzen zurückhaltend festgesetzt. Die Blickachsen sollen hier erhalten werden.

Um die Hauptgebäude zu betonen, müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind jedoch auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.3.3.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen bis auf die im Folgenden erläuterten Punkte den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

Die Gemeinde möchte die gewachsene und hier charakteristische inhomogene Struktur erhalten. Die Zulässigkeit von Reeteindeckungen wird daher in den Materialkatalog der möglichen Dacheindeckungen aufgenommen.

3.3.4 Allgemeines Wohngebiet – „WA D“

Das Teilgebiet „WA D“ wird eingefasst von den Straßen „Old Dörp“, „Am Dornbusch“, „Schulweg“ und „Hauptstraße“. Beide Straßenabschnitte der Straße „Wung“, die Zuwegung über „Old Dörp“ und der ehemals durchgängige Fußweg liegen in diesem Gebiet.

Dieses Gebiet zeichnet ein charakteristisches Bild der Entwicklung Mildstedts. So lässt sich die ursprüngliche Einteilung in lange und schmale Flurstücksstreifen, die einzelnen Mildstedter Familien zum Gemüseanbau gehörten, noch zum Teil anhand der Stellung der Gebäude auf schmalen und langen Grundstücken erkennen. Dieses Gebiet präsentiert sich als scheinbar ungeordnet gewachsen. Auch in Bezug auf Hausformen und Materialien präsentiert sich ein inhomogenes und scheinbar ungeordnet gewachsenes Gebiet.

Ziel der Gemeinde ist es nicht, den bereits genannten und nicht mehr durchgängigen Fußweg, dessen Flurstücke sich in Gemeindehand befinden, wieder zu öffnen und zu nutzen. Zum Teil sind diese Flächen bereits von den angrenzenden Grundstücken aus bebaut. Die entsprechenden Flurstücke sollen den benachbarten Grundstücken sinnvoll zugeteilt zum Kauf angeboten werden.

3.3.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen denen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

3.3.4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der Festsetzungen des mit „WA C“ gekennzeichneten Wohngebiets.



Die Baugrenzen werden auch hier zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt. Um die Grundstücke, die über die zum Teil privat erscheinenden kurzen Stichstraßen der Straße „Wung“ und der Anliegerstraße erschlossen werden, sinnvoll bebauen zu können, beträgt hier der Abstand der Baugrenze zur Straße 3 m. Die Grundstücke im westlichen Abschnitt der Straße „Schulweg“ werden gesondert behandelt. Hier wird die Baugrenze entsprechend der bestehenden Bebauung an die Straßenbegrenzungslinie herangeführt, um eine sinnvolle Bebauung trotz der geringen Grundstückstiefe zu ermöglichen.

Auch die Festsetzungen bzgl. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO entsprechen den Festsetzungen des „WA C“.

3.3.4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen bis auf die im Folgenden erläuterten Punkte den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

Die Gemeinde möchte die gewachsene und hier charakteristische inhomogene Struktur erhalten. Die Zulässigkeit von Holz als Fassadengestaltung und Reet für die Dacheindeckungen wird daher in die jeweiligen Materialkataloge aufgenommen.

3.3.5 Allgemeines Wohngebiet – „WA E“

Das allgemeine Wohngebiet „WA E“ bezieht sich auf den Bereich westlich des Amt Nordsee-Treene im „Schulweg“.

Die Bebauung der zwei Grundstücke ist zweigeschossig und fügt sich dem ebenfalls zweigeschossigen Amtsgebäude an.

3.3.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des allgemeinen Wohngebietes „WA A“.

Die Gemeinde möchte hier das städtebauliche Zusammenspiel mit der östlichen nachbarlichen Bebauung fördern. Eine zweigeschossige Bebauung wird somit auch weiterhin möglich sein.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen mit der folgenden Ergänzung denen des allgemeinen Wohngebiets „WA A“.

Die maximal zulässige Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude beträgt 10,00 m ab der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes.

3.3.5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der Festsetzungen des mit „WA C“ und „WA D“ gekennzeichneten Wohngebiets.

3.3.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen mit der folgenden Ergänzung aufgrund der Gebietszugehörigkeit den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes „WA D“. Zweigeschossige Gebäude sind nur mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.



3.3.6 Mischgebiet – „MI A“

Das Mischgebiet „MI A“ kennzeichnet die Grundstücke entlang des südlichen Bereichs der „Hauptstraße“ und des östlichen Bereichs der „Rödemisser Chaussee“.

Das Mischgebiet „MI A“ befindet sich nördlich und südlich der Kreisstraße „Rödemisser Chaussee“ (K 24) und westlich und teilweise östlich des südlichen Straßenabschnitts der Kreisstraße „Hauptstraße“ (K 135), die als Hauptdurchfahrtsstraßen durch den Ort Mildstedt führen. In diesem Bereich sind die bestehenden Siedlungsstrukturen durchmischt, so dass hier die Festsetzung als Mischgebiet sinnvoll ist. Neben gastronomischen Einrichtungen, Bäckereien, einer Apotheke, eines Supermarktes, handwerklichen Betrieben, einer Bank und weiteren Dienstleistungsbetrieben ist hier Wohnnutzung angesiedelt.

Ortsbildprägend und städtebaulich wirksam sind die Gebäude, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut worden sind. Diese Gebäude weisen in der Regel einen großen und hohen Straßengiebel auf, aus dem sich eine Zweigeschossigkeit ableiten lässt. Aber auch jüngere Gebäude sind zweigeschossig gebaut. Dieses Gebiet schließt direkt an das Mischgebiet des benachbarten Bebauungsplans Nr. 13 an, in welchem mit der 5. Änderung die ein- bis zweigeschossige Bauweise dem Straßenverlauf folgend festgesetzt wurde.

3.3.6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet „MI A“ sind gemäß § 6 BauNVO Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind grundsätzlich und auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind zusätzlich Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Aufgrund der bereits beschriebenen hohen und ortsbildprägenden Gebäude und der Prägnanz des Straßenverlaufs soll neben der eingeschossigen auch die zweigeschossige Bauweise zulässig sein.

Um die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben in diesem Bereich zu fördern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Da für gewerblich genutzte Grundstücke z. B. aufgrund erhöhten Kundenverkehrs ein höheres Maß an Versiegelung erforderlich ist, möchte die Gemeinde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche 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 0,8 zulassen.

Um den im Folgenden beschriebenen Festsetzungen von mindestens 1,5 Stellplätzen bei mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück und des Zurückspringens von Garagen und Nebenanlagen hinter die Straßenfront des Haupthauses gerecht zu werden, darf die zulässige GRZ zusätzlich durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei Grundstücken mit mehr als einer Wohneinheit bis zu einer GRZ von 0,5 erhöht werden.



Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen. Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m für eingeschossige und 10,00 m für zweigeschossige Gebäude bemisst sich an der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes bis zum höchsten Punkt des Firstes. Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes. 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.

3.3.6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da für gewerbliche Einrichtungen auch längere Gebäudeformen erforderlich sind, wird hier die offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt.

Um die Hauptgebäude zu betonen, müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO hinter die Straßenfassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Sie dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze sind jedoch auch an der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.3.6.3 Örtliche Bauvorschriften

Um trotz zukünftig zu erwartenden baulichen Veränderungen das vorherrschende dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten, werden gestalterische Vorschriften erstellt. Die Hauptgebäude müssen entsprechend des Bestandes rechteckige Grundformen erhalten. Da die Hauptgebäude betont werden sollen, sind Anbauten dem Hauptgebäude unterzuordnen.

In Anlehnung an den Bestand hat die Gemeinde die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung aus der vorhandenen Bebauung entwickelt.

Zulässig sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.

Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° für eingeschossige 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. Zur Verhinderung möglicher Blendwirkungen sind hochglänzend glasierte Pfannen nicht zulässig. Aufgrund der bereits vorhandenen Materialvielfalt im gewachsenen charakteristischen Bestand sind auch Dacheindeckungen mit Reet 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.

Weiterhin werden die folgenden Vorschriften zur Gestaltung von Solaranlagen, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Werbeanlagen und Vorgartenbereichen getroffen:

Zur gestalterischen Einfügung in die Dachflächen sind Solaranlagen 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. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege S-H sind Solaranlagen in den unmittelbar zu den Kulturdenkmälern benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren, da glänzende und spiegelnde Oberflächen aufgrund ihrer Präsenz den Eindruck der bedeutenden Baudenkmale erheblich beeinträchtigen können.

Garagen und Nebenanlagen müssen der Material- und Farbgestaltung der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig. Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten 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.

Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig.

Um die Prägnanz von Werbeanlagen auf ein erforderliches Maß zu beschränken und den Kfz-Verkehr nicht abzulenken, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zur Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

Um das Abstellen von PKW im Straßenraum zu begrenzen, wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens zwei Stellplätze und bei mehr als einer Wohneinheit je Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind.

Die Gemeinde möchte den Grad der Versiegelung, insbesondere auch hinsichtlich der Möglichkeit die Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und ihre Zufahren zu erhöhen, weitestgehend minimieren und setzt somit fest, dass auf privat genutzten Grundstücksflächen Zufahrten und Stellplätze in teilversiegeltem Aufbau herzustellen sind. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen auch in Bezug auf Besucherverkehr, gilt diese Festsetzung nicht für gewerblich und öffentlich genutzte Grundstücke.

Aus ökologischen Gesichtspunkten, Gründen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, aber auch um negative Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild zu verhindern, möchte die Gemeinde



die Gestaltung der Vorgartenbereiche steuern. Definitorisch handelt es sich hierbei um den Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Gebäudekante. So sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnungen (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50 % des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.3.7 Mischgebiet – „MI B“

Das Mischgebiet „MI B“ umfasst den südwestlichen Bereich der Straße „Am Ehrenhain“ und den mit diesem Gebiet in einer Flucht liegende Bereich der „Rödemisser Chaussee“.

In diesem Bereich sind gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung durchmisch, so dass der Gemeinde ein Anschluss an das östlich festgesetzte Mischgebiet sinnvoll erscheint. Eine ortsbildprägende Bebauung ist hier nicht erkennbar. Vielmehr erscheint das Straßenbild aufgrund des unterschiedlichen Materialmixes eher unruhig.

3.3.7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.

Da sich dieser Bereich in das bereits beschriebene allgemeine Wohngebiet „WA A“ hineinzieht, erscheint eine zweigeschossige Bauweise hier nicht angemessen. Es wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung des Mischgebiets „MI A“ gelten auch für das Mischgebiet „MI B“.

3.3.7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.

3.3.7.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen des Mischgebiets „MI A“. Da sich dieser Bereich jedoch wie bereits beschrieben in das allgemeine Wohngebiet „WA A“ hineinzieht und sich äußerlich diesem annähern soll, ist eine Dacheindeckung mit Reet nicht zulässig.

3.3.8 Mischgebiet – „MI C“

Das Mischgebiet „MI C“ befindet sich im Bereich des Einzelhandels und Bäckerei an der „Hauptstraße“ inklusive eines südlich gelegenen Parkplatzes.

Da die Gemeinde in diesem Bereich auch hinsichtlich der Attraktivität des Dorfkerns und Konkurrenzfähigkeit des Dorfes einen Einzelhandelsbetrieb erhalten möchte, das Grundstück jedoch keine anderen Bebauungsmöglichkeiten zulässt, sind die im Folgenden erklärten Änderungen der Festsetzungen des umgebenden Mischgebiets „MI A“ erforderlich.



3.3.8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.

Da der Zuschnitt des Grundstücks für die zulässige Art der Nutzung ungünstig ist, eine Änderung der Grundstückssituation jedoch nicht absehbar ist, wird für das „MI C“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Ebenfalls aus diesem Grund ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei gewerblicher Nutzung unter anderem aufgrund eines erhöhten Kundenverkehrs bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung des Mischgebiets „MI A“ gelten auch für das Mischgebiet „MI C“.

3.3.8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.

3.3.8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen des Mischgebiets „MI A“.

3.3.9 Mischgebiet – „MI D“

Das Mischgebiet „MI D“ befindet sich an der nördlichen Spitze des Teilgeltungsbereichs 1. Südlich befindet sich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“, die mit ihren 11 aneinandergereihten Garagen diesen Bereich von dem südlichen allgemeinen Wohngebiet abtrennt. Nördlich schließt das Mischgebiet „Ponykoppel“ an.

Derzeit befindet sich in diesem Gebiet eine Arztpraxis, die die Gemeinde zur Daseinsvorsorge und Förderung der Attraktivität des Dorfes erhalten möchte und die Möglichkeit geben, sich dem örtlichen Bedarf angemessen zu vergrößern.

3.3.9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.

Da sich dieser Bereich aus gestalterischen Gesichtspunkten dem allgemeinen Wohngebiet „WA A“ zuordnen lässt, ist eine zweigeschossige Bauweise hier nicht angemessen. Es wird daher die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung des Mischgebiets „MI A“ gelten auch für das Mischgebiet „MI D“.

3.3.9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen denen des Mischgebiets „MI A“.



3.3.9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen des Mischgebiets „MI A“. Da sich dieser Bereich jedoch wie bereits beschrieben gestalterisch dem südlichen allgemeinen Wohngebiet annähern soll, ist eine Dacheindeckung mit Reet nicht zulässig.

3.3.10 Sondergebiet – “SO Gaststätte”

Die Fläche des an der „Hauptstraße“ gelegenen Kirchspielkrug Mildstedt wird als Sondergebiet „SO Gaststätte“ festgesetzt. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde erreichen, dass in diesem Bereich auch weiterhin eine Gaststätte als Versammlungsort weitergeführt wird. Das östlich benachbarte Grundstück soll sinnvollerweise in das Sondergebiet aufgenommen werden.

3.3.10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „SO Gaststätte“ sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außengastronomie und Beherbergung, Garagen, Carport und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Erschließungswege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und eine Wohnung für den Betriebsleiter zulässig. Vergnügungsstätten und Diskotheken sind aufgrund der Lage der Gaststätte im Kern des Dorfes unzulässig.

Aufgrund der bereits beschriebenen hohen und ortsbildprägenden Gebäude im Straßenverlauf der „Hauptstraße“ soll neben der eingeschossigen auch die zweigeschossige Bauweise zulässig sein.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da jedoch aufgrund des erhöhten Kundenverkehrs im Zusammenhang mit einer Gaststätte ein hohes Maß an Versiegelung erforderlich ist, möchte die Gemeinde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulassen.

Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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

3.3.10.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da für die im „SO Gaststätte“ zulässigen Nutzungen auch längere Gebäudeformen erforderlich sind, wird die offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m



festgesetzt. Lediglich an der Ecke „Schulweg“ / „Hauptstraße“ orientieren sich die Baugrenzen an der vorhandenen historischen Bebauung des 18. Jahrhunderts.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3.10.3 Örtliche Bauvorschriften

Um trotz zukünftig zu erwartenden baulichen Veränderungen das vorherrschende dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten, werden gestalterische Vorschriften erstellt. Die Hauptgebäude müssen entsprechend des Bestandes rechteckige Grundformen erhalten. Da die Hauptgebäude betont werden sollen, sind Anbauten dem Hauptgebäude unterzuordnen.

In Anlehnung an den Bestand hat die Gemeinde die Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung aus der vorhandenen Bebauung entwickelt.

Zulässig sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk. Ab Erdgeschossdecke sind auch Holzverschalung und kleinteilige Platten in gedeckten Farben zulässig.

Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° für eingeschossige 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. Zur Verhinderung möglicher Blendwirkungen sind hochglänzend glasierte Pfannen nicht zulässig. Aufgrund der bereits vorhandenen Materialvielfalt im gewachsenen charakteristischen Erscheinungsbild der „Hauptstraße“ sind auch Dacheindeckungen mit Reet 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.

Weiterhin werden die folgenden Vorschriften zur Gestaltung von Solaranlagen, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Werbeanlagen und Vorgartenbereichen getroffen:

Zur gestalterischen Einfügung in die Dachflächen sind Solaranlagen 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. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege S-H sind Solaranlagen in den unmittelbar zu den Kulturdenkmälern benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren, da glänzende und spiegelnde Oberflächen aufgrund ihrer Präsenz den Eindruck der bedeutenden Baudenkmale erheblich beeinträchtigen können.

Garagen und Nebenanlagen müssen der Material- und Farbgestaltung der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind auch mit flacheren Dachneigungen und Flachdächern zulässig. Offene Carports sind auch mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig. Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen, Wellplatten 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.

Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf max. 25 m² Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen der Dacheindeckung und Dachneigung sind hier nicht gültig.

Um die Prägnanz von Werbeanlagen auf ein erforderliches Maß zu beschränken und den Kfz-Verkehr nicht abzulenken, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zur Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

Aus ökologischen Gesichtspunkten, Gründen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, aber auch um negative Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild zu verhindern, möchte die Gemeinde die Gestaltung der Vorgartenbereiche steuern. Definitorisch handelt es sich hierbei um den Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Gebäudekante. So sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnungen (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50 % des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.3.11 Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ befindet sich an der südlichen Ecke „Hauptstraße“ / „Schulweg“.

Hier befindet sich die ortsbildprägende über 400 Jahre „Alte Schule“, die als Begegnungsort für alle Generationen dienen soll mit dem nördlich neueren Anbau, der den evangelischen Kindergaten beherbergt.

Die Gemeinde prüft derzeit, ob aufgrund der hohen Nachfrage eine Vergrößerung des Kindergartens oder eher ein Abriss mit anschließendem Neubau in Frage kommen könnte.

3.3.11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung des evangelischen Kindergartens und des Begegnungsortes „Dörpshus“.

Aufgrund der bereits beschriebenen hohen und ortsbildprägenden Gebäude im Straßenverlauf der „Hauptstraße“ soll neben der eingeschossigen auch die zweigeschossige Bauweise zulässig sein.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da jedoch aufgrund erhöhten Kundenverkehrs ein höheres Maß an Versiegelung erforderlich ist, möchte die Gemeinde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulassen.



Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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

3.3.11.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da für die zulässige Nutzung auch längere Gebäudeformen erforderlich sind, wird hier die offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3.11.3 Örtliche Bauvorschriften

Da die Gemeinde in diesem Bereich auch prägnante, den Dorfmittelpunkt betonende Gebäudeformen und moderne Materialien zulassen möchte, werden lediglich Gestaltungsvorschriften zu der Oberfläche der Dacheindeckungsmaterialien, Solaranlagen, Werbeanlagen und Vorgartenbereichen getroffen:

Zur gestalterischen Einfügung in die Dachflächen sind Solaranlagen 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. Gemäß den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege S-H sind Solaranlagen in den unmittelbar zu den Kulturdenkmälern benachbarten Bereichen nur von der vom denkmalgeschützten Objekt abgewandten Seite zu installieren, da glänzende und spiegelnde Oberflächen aufgrund ihrer Präsenz den Eindruck der bedeutenden Baudenkmale erheblich beeinträchtigen können.

Um die Prägnanz von Werbeanlagen auf ein erforderliches Maß zu beschränken und den Kfz-Verkehr nicht abzulenken, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, maximal bis zur Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Wechselndes, reflektierendes oder bewegtes Licht ist unzulässig.

Aus ökologischen Gesichtspunkten, Gründen des Boden-, Wasser- und Klimaschutzes, aber auch um negative Auswirkungen auf das dörfliche Erscheinungsbild zu verhindern, möchte die Gemeinde die Gestaltung der Vorgartenbereiche steuern. Definitorisch handelt es sich hierbei um den Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und der



straßenzugewandten Gebäudekante. So sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnungen (z. B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 50 % des Vorgartens zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.3.12 Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ befindet sich an der Ecke „Schulweg“ / „Kirchenweg“.

In dieser Fläche befindet sich das Amt Nordsee-Treene sowie ein privates mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Die Gemeinde möchte sich für das private Grundstück ein Vorkaufsrecht sichern, um dieses zukünftig der Gemeinbedarfsfläche zuordnen zu können.

3.3.12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ dient der Unterbringung des Amt Nordsee-Treene.

Da das bereits bestehende Gebäude zweigeschossig gebaut wurde und sich dieser Bereich aufgrund seiner Funktion auch in Zukunft prägnant darstellen soll, ist neben der eingeschossigen auch die zweigeschossige Bauweise zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da jedoch aufgrund erhöhten Kundenverkehrs ein höheres Maß an Versiegelung erforderlich ist, möchte die Gemeinde eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulassen.

Zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Gebäude werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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

3.3.12.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da für die zulässige Nutzung auch längere Gebäudeformen erforderlich sind, wird hier die offene Bauweise ohne Abweichung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Hausformen mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen werden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke als ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Der Grenzabstand beträgt 3 m. Der Abstand zur Straße wird auf 5 m festgesetzt.



Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.3.12.3 Örtliche Bauvorschriften

Da die Gemeinde auch in diesem Bereich prägnante, den Dorfmittelpunkt betonende Gebäudeformen und moderne Materialien zulassen möchte, werden entsprechend der Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ lediglich Gestaltungsvorschriften zu der Oberfläche von Dacheindeckungsmaterialien, Solaranlagen, Werbeanlagen und Vorgartenbereichen entsprechend der Vorschriften der übrigen Baugebiete getroffen.

3.3.13 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In der nördlichen Spitze des Teilgeltungsbereichs 1 befindet sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“.

3.3.13.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb dieser Verkehrsfläche wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, in welcher Garagen zulässig sind. Derzeit sind die Grundstücke der einzelnen bereits vorhandenen Garagen den südlich gelegenen kleinen Wohngrundstücken zugeordnet.

Um die optische Wirkung der Garagen angemessen zu steuern, darf die maximale Firsthöhe 3,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßen- bzw. Gehwegabschnittes nicht überschreiten.

3.3.13.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einfügung der Garagen in das Straßenbild werden die folgenden Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung festgesetzt:

Es sind verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig.

Die Dächer sind als Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Dachbahnen, Wellplatten und als bepflanzte Dächer zulässig.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindestraßen und die durch das Plangebiet führenden Kreisstraßen „Rödemisser Chaussee“ (K 24) und „Hauptstraße“ (K 135) gesichert.

Die Straßen sind entsprechend der Nutzung und der Verkehrsmengen dorftypisch ausgebaut.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

Nutzungsänderungen von Zufahrten zu Kreisstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Unter Vorlage entsprechender Planunterlagen ist die erforderliche Sondernutzungserlaubnis bei dem LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein), Niederlassung Flensburg zu beantragen bzw. anzupassen. Nach § 24 (3) StrWG ist auch die Änderung einer Zufahrt erlaubnis-



und gebührenpflichtig. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

Alle baulichen Veränderungen an der Kreisstraße 24 und an der Kreisstraße 135 sind mit dem LBV-SH abzustimmen. Hierzu sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Ausführungspläne dem LBV-SH zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger keine zusätzlichen Kosten entstehen.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt über die vorhandenen Netze für Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser. Neuanschlüsse für die Versorgung mit Elektrizität, Erdgas oder Trinkwasser sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer bei den Stadtwerken Husum Netz GmbH einzureichen. Die Kosten für die erforderliche Anschlussherstellung oder -änderung sind vom jeweiligen Anschlussnehmer zu tragen. Die Kosten für die vorgelagerten Netze (Baukostenzuschüsse) werden ebenfalls vom Anschlussnehmer getragen.

Die Versorgungsträger bitten um die frühzeitige Einbeziehung in die Planung (10 Wochen vor Baubeginn), damit die Anforderungen an die Versorgungssysteme ausreichend berücksichtigt werden.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Abwasseranlagen Mildstedts (Regen- und Schmutzwasser) überlastet sind. Insbesondere bei Starkregen kommt es zu Überstau der Schmutzwasserkanalisation. Die Abwasserbeseitigungspflichtigen sind im Gespräch mit der unteren Wasserbehörde, Ursachen- und Abhilfemaßnahmen werden ermittelt.

3.5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das vorhandene Ortsnetz.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Stadtwerke Husum.

3.5.2 Regenentwässerung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über das Ortsnetz der OE Mildstedt, betrieben durch den DHSV Eiderstedt. Es gilt die Satzung der Ortsentwässerung Mildstedt. Letztendlich werden große Teile der Oberflächenvorflut über den Lagedeichszielzug abgeführt.

Die satzungsgemäßen Bestimmungen des WaBo Mildstedt-Rantrum sind zu beachten.

3.5.3 Elektroenergie- und Erdgasversorgung

Die Versorgung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt über die vorhandenen Netze für Elektrizität und Erdgas.

3.5.4 Löschwasser

Die vorhandenen öffentlichen Hydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundversorgung) liegen im Verantwortungsbereich der Gemeinde Mildstedt. Sollten weitere Hydranten für den Objektschutz erforderlich sein, so sind die Angaben bei den Stadtwerken Husum Netz GmbH einzureichen.



Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen.

3.5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage in Ahrenshöft.

3.6 Immissionsschutz

Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

Dieses gilt auch insbesondere für das Sondergebiet „SO Gastronomie“. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt allein vor dem Hintergrund, die derzeit vorhandene Nutzung auch in Zukunft zu erhalten. Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO. Da die angrenzenden Bereiche Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und eine als Festwiese festgesetzte private Grünfläche sind, sind Maßnahmen des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

3.7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und lediglich der Bestand festgeschrieben werden soll, wobei eine Erhöhung der bebaubaren Grundflächen nicht vorgenommen wird, findet keine Beeinträchtigung von Schutzgütern statt. Die Betroffenheit von geschützten Arten durch das Planvorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

3.8 Grünplanung, Natur und Landschaft

Knicks werden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 22 nicht dargestellt, da diese gem. LNatSchG bereits geschützt sind.

Es werden keine weiteren Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als nicht auszugleichen.

3.9 Hinweise

Bodendenkmalpflege (§ 15 DSchG)

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.

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 Geesthardenhaus, Schulweg 4. Daran östlich angrenzend sind die Sachgesamtheit "Kirche Mildstedt", bestehend aus Kirche mit Ausstattung, Kirchhof, Grabmale bis 1870, Feldsteinböschungsmauer, Priester- und Kirchhofporten, sowie die Einzeldenkmale Kirche mit Ausstattung, Kirchhof und das Pastorat, Schulweg 23, zu finden.

4 Abschließende Erläuterungen

4.1 Maßnahmen der Bodenneuordnung und Kosten der Planrealisierung

Maßnahmen der Bodenneuordnung sind nicht erforderlich.

Die Kosten des Verfahrens übernimmt die Gemeinde Mildstedt.

Mildstedt, den 4.4.2019.....



Telle Jochter

(Bürgermeisterin)