Entwurf zur Satzung Gemeinde Oldsum über den Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet "zwischen Waasterstig und Waaster Bobdikem sowie bedseitig des Koomorthswai in einer Entfernung von bis ca. 175 m südlich des Waasterstigs"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie §86 Landesbauordnung SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ___.___._____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "zwischen Waasterstig und Waaster Bobdikem sowie bedseitig des Koomorthswai in einer Entfernung von bis ca. 175 m südlich des Waasterstigs", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ___.___.._____.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ___.___._____ bis ___.___._____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ___.___._____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ___.___._____unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ___.___._____ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ während folgender Zeiten Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www._____.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ___.___._____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Oldsum, ___.___._____ _____
   - Unterschrift -

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

   Kartengrundlage: _____

   _____, den ___.___._____ _____
   (öffentlich bestellter Vermesser)

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

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

   Oldsum, ___.___._____ _____
   - Unterschrift -

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

    Oldsum, ___.___._____ _____
    - Unterschrift -

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der der Gemeinde und 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 am ___.___._____ (vom ___.___._____ bis ___.___._____ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ___.___._____ in Kraft getreten.

    Oldsum, ___.___._____ _____
    Siegelabdruck - Unterschrift -

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 05.03.2021
Kreis Nordfriesland - Gemeinde Oldsum - Gemarkung Oldsum - Flur 5 und 7

Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 6,8,11 BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet -Energieerzeugung-

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl
- FH 12,0 — maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- TH 6,5 — maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- GH 2,5 — maximal zulässige Gesamt-Anlagenhöhe in Metern
- II — maximale Zahl der Vollgeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen zum Schutz von Boden , Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- Flächen für Anpflanzungen
- Flächen mit Bindung für Pflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Planzeichen ohne Normcharakter

- Anbauverbotszone (Nachrichtliche Übernahme)
- OD — Ortsdurchfahrt (Nachrichtliche Übernahme)
- 103 — Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Flurgrenze

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung**
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
   Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese sind:
- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Bettwaren, Matratzen
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder- und technisches Zubehör
- Gartenartikel und -geräte
- Kamine, Kachelöfen, Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kraftfahrzeug- und Motorradhandel
- Möbel
- Pflanzen, Samen
- Rollläden, Markisen
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Zoologische Artikel und lebende Tiere

Ausnahmsweise ist Einzelhandel auch mit anderen Sortimenten zulässig, wenn es sich um eine funktional und räumlich untergeordnete Begleitnutzung eines Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebs handelt, und nur Eigenerzeugnisse und Waren derselben Branche des Betriebs angeboten werden.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen, Tierhaltungsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschafte unzulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten sind auf Gebäudedächern und an Gebäudewänden sowie auf untergeordneten Freiflächen auch Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Energieerzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

1.4 Das Sondergebiet (SO) "Energieerzeugung" dient der Erzeugung und Verarbeitung von Energie aus erneuerbaren Quellen.

1.5 Im Teilgebiet TG1 des SO "Energieerzeugung" sind zulässig:
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien einschließlich der Umwandlung erneuerbarer Energieträger.
- dem Gebietszweck dienende Nebenanlagen einschließlich Stellplätze, Zufahrten sowie Lagerflächen und -anlagen

Ausnahmsweise sind Brennstoffbehälter und Feuerungsanlagen zulässig.

1.6 Im Teilgebiet TG2 des SO "Energieerzeugung" sind zulässig:
- Anlagen zur Erzeugung Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus Solarenergie sowie dieser Nutzung dienende Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen und Zufahrten.

Eine Beweidung zur Grünlandbewirtschaftung ist zulässig.

1.7 Im festgesetzten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (s. Festsetzung 1.1). Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
   Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

2.1 Im SO Energieerzeugung - TG1 - ist für Wärmespeicher ausnahmsweise auf einer Grundfläche von bis zu 150 m² eine Gebäudehöhe von maximal 14,50 m zulässig.

3. **Fläche für das Anpflanzen oder mit Bindung sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
   (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen "A" sind in Reihen einheimische standortgerechte Bäume (einreihig) und Sträucher (zweireihig) in einem Pflanzabstand von höchstens 20 m für Bäume und höchstens 1m (in der Reihe versetzt) für Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen „B" ist der Bewuchs (Bestand) zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

3.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen "C" sind in Reihen einheimische standortgerechte Sträucher (zweireihig) in einem Pflanzabstand von höchstens 1m (in der Reihe versetzt) zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche "D" wird ein Blühstreifen festgesetzt. Es sind blühende, insektenfreundliche, einheimische Pflanzen anzupflanzen oder anzusäen. Dieser Blühstreifen ist sachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

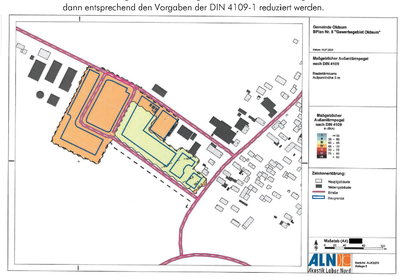
3.5 Für die festgesetzte Fläche „E" wird eine Bepflanzung mit Büschen einheimischer Arten analog zu Punkt 3.3 festgelegt. Durch Pflegemaßnahmen können die Sträucher auf eine Höhe von 1,60 m begrenzt werden.

3.6 Geeignete Arten sind: Ahorn, Esche, Faulbaum, Hainbuche, Haselnuss, Kornelkirsche, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzerle, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Gemeine Traubenkirsche, Weide.

4. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen**
   (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
   Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie des Wasserbeschaffungsverbands Föhr zu belasten.

5. **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**
   (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
   Innerhalb des Plangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in dem Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau -- Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in DIN 4109-1 „ Schallschutz im Hochbau -- Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.



6. **Örtliche Gestaltungsvorschriften**
   (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

6.1 Einfriedungen im SO "Energie" TG2 müssen einen Bodenabstand zur Unterkante von mindestens 20 cm gewährleisten. Es sind nur notwendige Einfriedungen zulässig.

6.2 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Dach- und Wandbegrünungen zulässig.

6.3 Ordnungswidrig gemäß §84 Landesbauordnung SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften zu Einfriedigungen (Festsetzung 6.1) verstößt.

Hinweis 1:

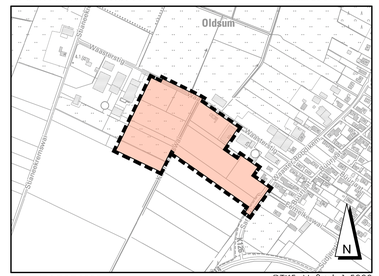
Der Bebauungsplan liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz SH verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die 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 unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Hinweis 2:

Die der Festsetzung nach 5. zugrunde liegende Normen DIN 4109-1 und DIN 4109-2 können auf Verlangen beim Amt Föhr-Amrum eingesehen werden.

Übersichtskarte

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Entwurf, 22.08.2023 DTK5, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Oldsum über den Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet "zwischen Waasterstig und Waaster Bobdikem sowie bedseitig des Koomorthswai in einer Entfernung von bis ca. 175 m südlich des Waasterstigs"

VORABZUG

SASS&KOLLEGEN Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24 • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 • info@sass-und-kollegen.de
25767 Albersdorf • Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de

23005 OLDSU001.dwg