

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"

Planzeichnung (Teil A)

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



Kartgrundlage: © 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)

Ortsdurchfahrt (Nachrichtliche Übernahme)

Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Flurgrenze

Maßstab 1:1000

Text (Teil B)

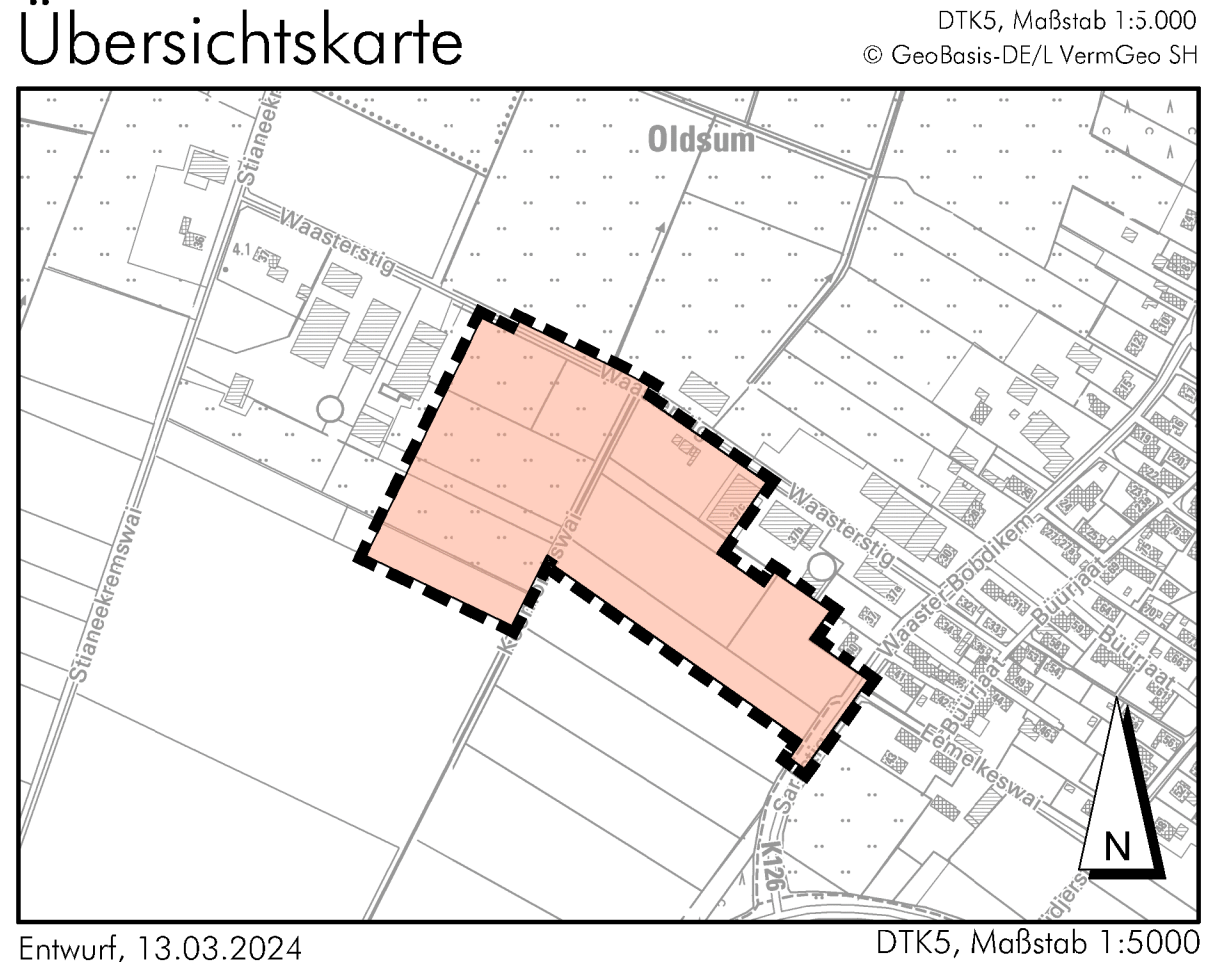
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese sind:
 - Bauelemente, Baustoffe
 - Baumarktspezifisches Sortiment
 - Bettwaren, Matratzen
 - Boote und Zubehör
 - Gartenartikel und -geräte
 - Fahrräder und technisches Zubehör
 - Kamine, Kachelöfen, Heizungen
 - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
 - Kraftfahrzeug- und Motorradhandel
 - Möbel
 - Pflanzen, Samen
 - Rolläden, Markisen
 - Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
 - Zoologische Artikel und lebende TiereAusnahme: Einzelhandel auch mit anderen Sortimenten zulässig, wenn es sich um eine funktional und räumlich untergeordnete Begleitnutzung eines Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetriebs handelt, und nur Eigenzeugnisse und Waren derselben Branche des Betriebs angeboten werden.
1.2 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen, Tierhaltungsbetriebe, Vergnügungststätten sowie Schank- und Speisewirtschaften 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.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.
1.6 Im festgesetzten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (s. Festsetzung 1.1). Vergnügungststätten sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
- 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.
- 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 (eineiig) und Sträucher (zweieiig) in einem Pflanzabstand von höchstens 20 m für Bäume und höchstens 1 m (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 (zweieiig) in einem Pflanzabstand von höchstens 1 m (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 anzuzüchten. 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.
- 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 Fähr zu belasten.
- 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 Schallschutzmäßigkeiten 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 Schallschutzmäßigkeiten 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.



- 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 § 19 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 Fähr-Amrum eingesehen werden.

Immissionsschutz
Auf der Grundlage der vorliegenden Geruchsimmissionsprognose kommt es am nordwestlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs aufgrund von Immissionen aus Tierhaltung teilweise zu Nutzungseinschränkungen in Bezug auf die Aufenthaltsdauer von Personen. Die Regelung der Beschränkungen zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse erfolgt auf nachfolgenden Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungssebenen.
DTKS, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Entwurf, 13.03.2024
DTKS, 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"

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