

Textliche Festsetzungen (Teil B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 - der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Betriebe des Beriberbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

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

- 2.1 Die maximale Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 3.1 Die Gäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereiche zu errichten. Ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.
- 3.2 Garagen und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließungsseitigen öffentlichen Straße einhalten.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Oberflächenwasser

- 5.1 Im Baugebiet ist das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, wenn die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise zulassen (durch Bodengutachten zu belegen), kann das anfallende Oberflächenwasser über einen Anschluss an das bestehende Parzellengraben-system in die die Vorflut geleitet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 6.1 **Anpflanzungspflichten**
 Je Baugrundstück ist auf der straßenzugewandten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen.
 Als Pflanzmaterial für die Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

6.2 Wasserschutz

- Für die Stellplätze auf den Grundstücken ist ausschließlich die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO

- 7.1 **Dächer**
 Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich die Dachformen Zelt-, Waln-, Kruppelwaln- und Satteldach zulässig.
 Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig.
 Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dacheindeckungen ausschließlich mit Dachziegeln, Dachsteinen und kleinformatigen Dachplatten zulässig, die dem roten, braunen, grauen und schwarzen Farbspektrum zugehören sowie Reet. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.
 Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

7.2 Außenwände

- Für die Außenwände der Hauptgebäude ist das Fassadenmaterial Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) in den Farben, die dem roten, grauen und gelben Farbspektrum zugehören, zulässig.
 Für Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtfläche sind auch die Materialien Blech, Faserzementplatten und Fassadenpaneele zulässig.

- Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

7.3 Stellplätze

- Es sind auf jedem Grundstück zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

7.4 Bauelemente zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

- Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich in Verbindung mit den Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig.
 Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Energien muss parallel zur Dachfläche / Dacheindeckung liegen.

7.5 Grundstückseinfriedigungen

- Grundstückseinfriedigungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen nicht lebende Grundstückseinfriedigungen eine Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 Mauern jeglicher Art sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Friesenwälle aus Trockenmauerwerk und Mauern aus aufgeschichteten Steinen, deren Fugen mit Beton verfüllt sind, da diese Art von Einfriedigungen zum nordfriesischen Kulturgut gehören und ortsbildprägenden Charakter haben.

7.6 Gestaltung von Außenanlagen

- Für Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Kfz-Stellplatz genutzt werden, ist nur die Verwendung eines Sickerpflasters zulässig.

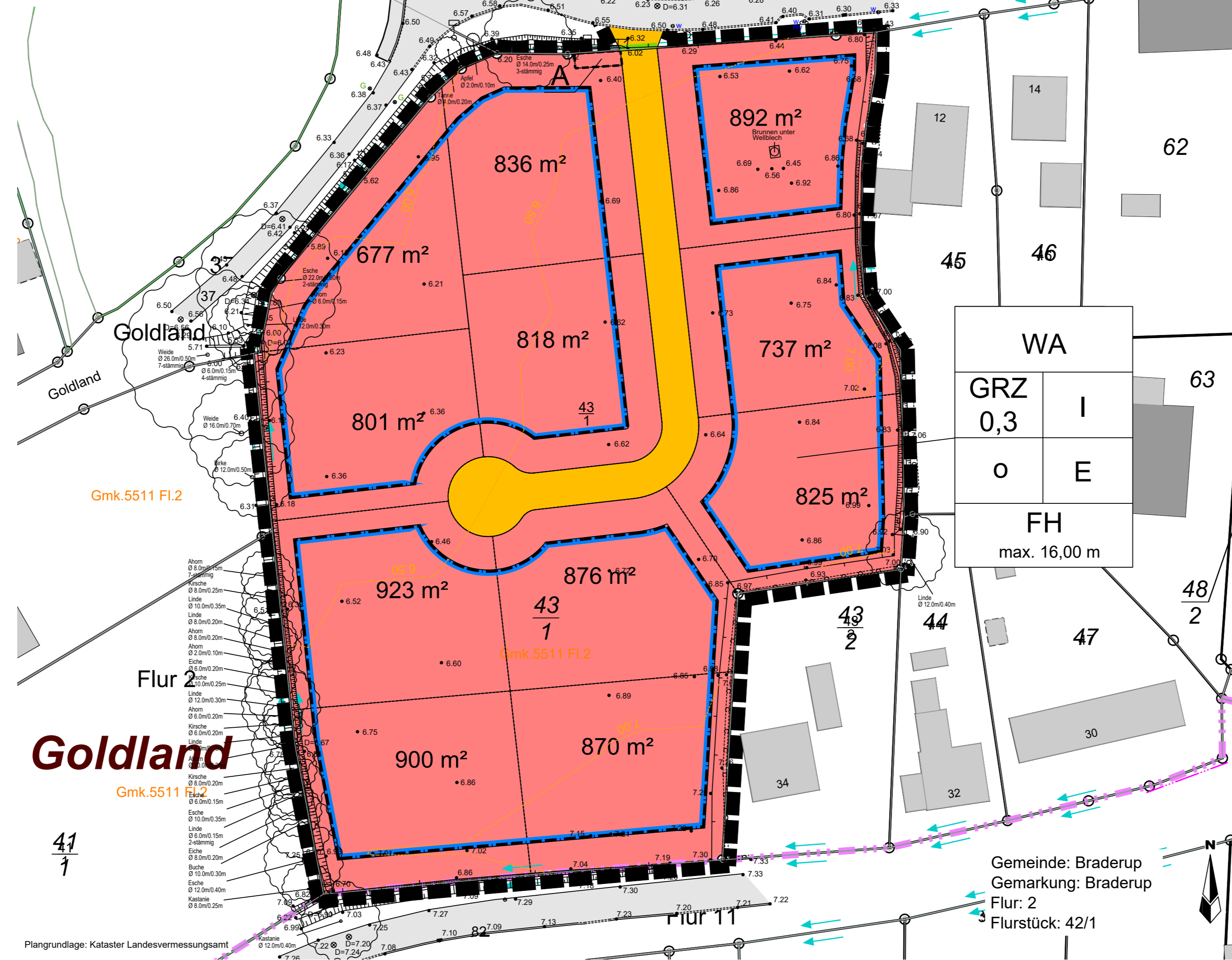
7.7 Müllbehälter

- Müllbehälter sind so unter zu bringen, dass sie von der öffentlichen Straße nicht sichtbar sind. Besteht die Notwendigkeit eines Sichtschutzes, sind Umkleidungen sowohl in überdachter als auch nichtüberdachter Form zulässig.
 Die Wände der Umkleidungen sind ausschließlich aus Holz oder aus Rankhilfen, die mit einer Begrünung zu versehen sind, zu errichten.

Satzung der Gemeinde Braderup über den Bebauungsplan Nr. 14 Allgemeines Wohngebiet „Goldland“

für das Gebiet südlich der Dorfstraße, östlich der Straße Goldland und westlich des Ortszentrums Braderup.
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Braderup vom ... derzeitigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 - Allgemeines Wohngebiet „Goldland“ - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeitigen Fassung.

Planzeichnung (Teil A)



Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie
 Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise

Gestaltung von Außenanlagen
 Gemäß § 8 Abs. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
 Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten fällt nicht darunter und ist als bebaute Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

Schutz von Brutvögeln

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten, zwischen dem 1.10 und 28.02. des Jahres durchzuführen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 6.1 bis 6.7 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

WA	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3	Einzelfamilienhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
I	Firsthöhe (max. Höhe in m über NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
O	
E	
FH max. 16,00 m	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

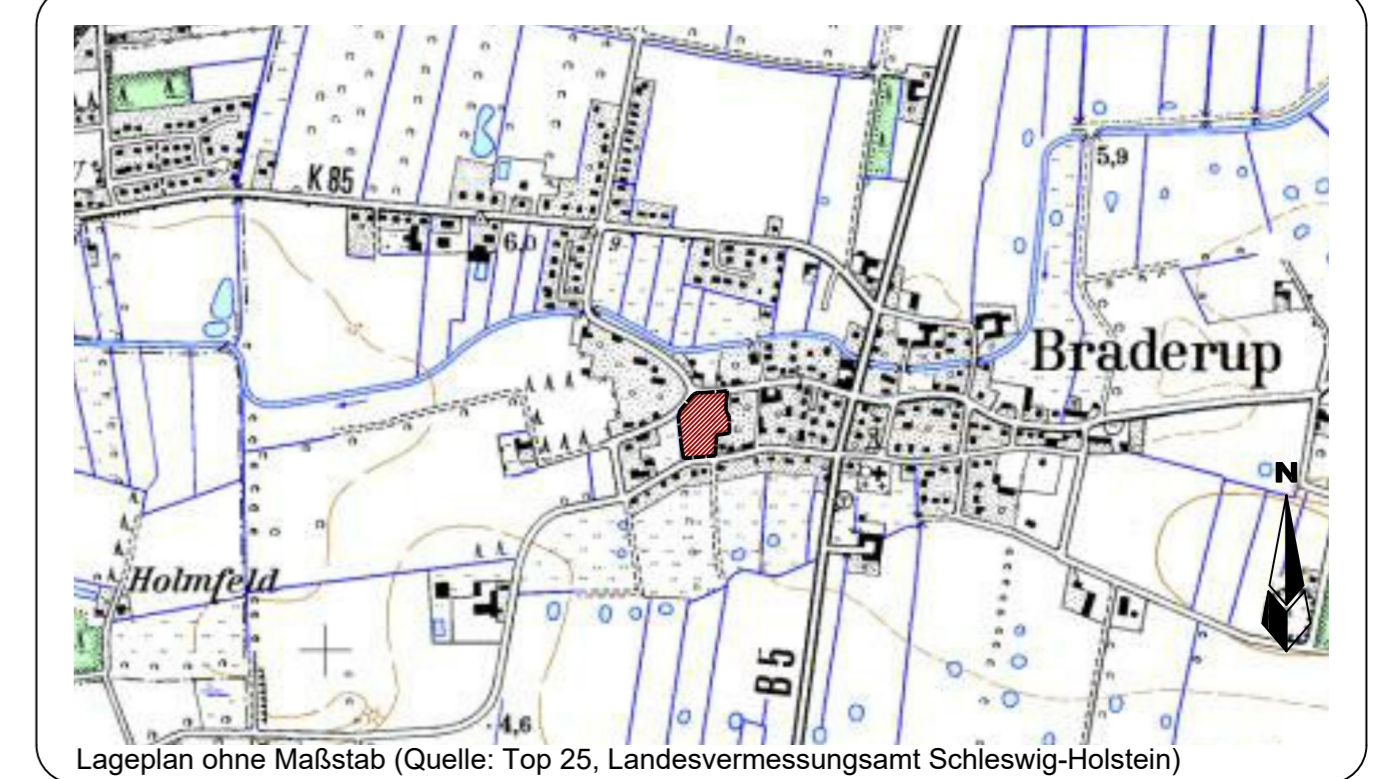
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen hier: Sammelanlagen für Abfall § 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze, Grenzpunkte bestehende Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- in Aussicht genomener Grundstückszuschnitt

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis .../durch Abdruck in der Zeitung am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 Freitag 8.00-12.00 Uhr und Donnerstag 14.00-18.00 Uhr im Amt Südtondern, Marktstraße 12, 25899 Niebüll nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang; in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-suedtondern.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Niebüll, den ...
 ...
 Amtsdirektor
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 ... den ...
 ...
 Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 Niebüll, den ...
 ...
 Amtsdirektor
- (Ausfertigung) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
 Braderup, den ...
 ...
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
 Niebüll, den ...
 ...
 Amtsdirektor



Bebauungsplan Nr. 14 Allgemeines Wohngebiet „Goldland“ der Gemeinde Braderup

Entwurf

M 1: 1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Braderup
25923 Braderup

Verfahrenstand nach BauGB
 § 3(1) § 4(1) § 4(2) § 3(2) § 4a(3) § 10

Stand : 20.09.2021
 Gezeichnet : B. Kalvelage
 Bearbeitet : M. Demuth / S. Rossow

Auftragnehmer:

Pro Region GmbH
 Manfred E. Demuth
 Schiffbrücke 24
 24939 Flensburg
 0461 / 1606893-0