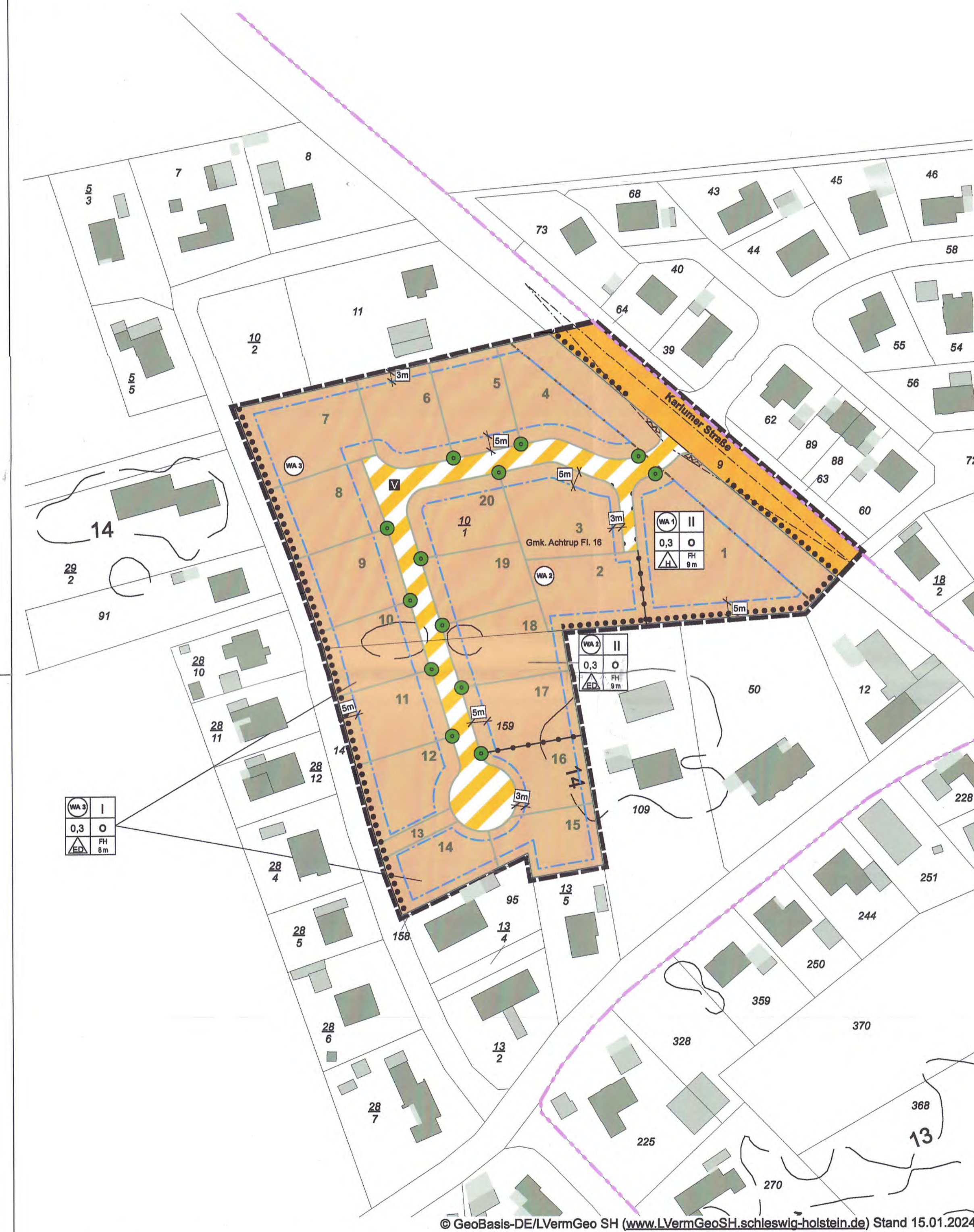


# Satzung der Gemeinde Achtrup über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet"

## Für das Gebiet nördlich und östlich des Westertofts, südwestlich der Karlumer Straße und nordwestlich der Norderstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet" für das o. g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2023  
Maßstab 1 : 1000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.lv-geo-sh.schleswig-holstein.de) Stand 15.01.2024



### Zeichenerklärung Festsetzungen

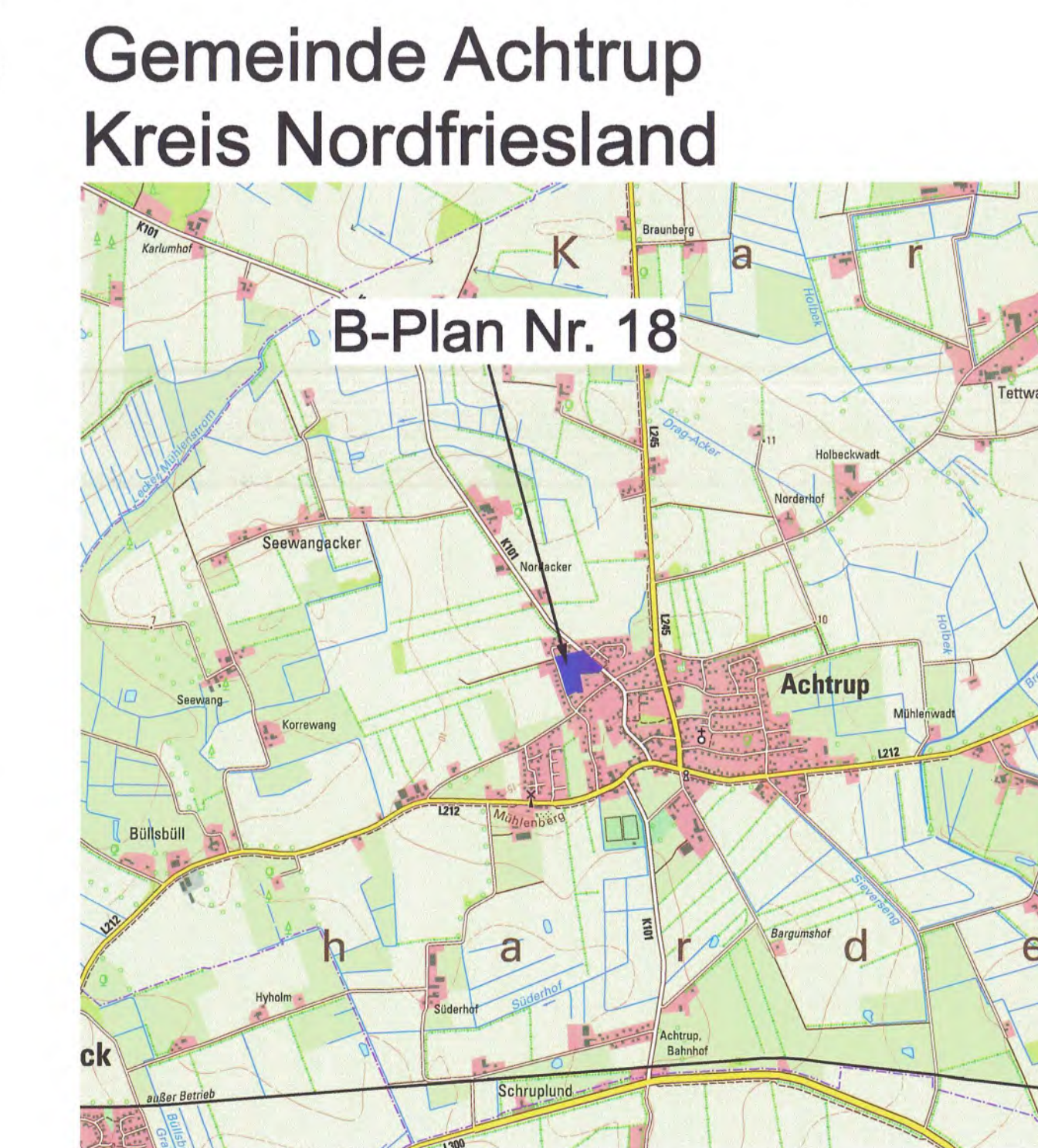
- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
  - Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bauweise**
  - Überbaubare Grundstücksfläche nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
  - offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Verkehr/Strasse**
  - Streifenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-
- Anpflanzung/ Erhalt**
  - Anpflanzung: Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a -BauGB-
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Büschen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Nicht aneinand. § 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB-
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtschutz § 9 Abs. 1 Nr. 10 -BauGB-
- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
  - Abwasserbetone Kanalstränge (beidseitig 15 m) § 28 Abs. 1b StBG
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - vorhandene Wirtschafts- und Wohngebäude
  - Höhenlinie (über NHN)
  - Gemarkung und Flurnummer
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Flurgrenze
  - geplante, vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Nummerierung
  - Sichtfläche

### Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO**
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
  - Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gebäude zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Wohngebiet folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
    - Nr. 2: der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
    - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
    - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
    - Nr. 5: Tankstellen
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO**
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Firshöhe (FH) als Höchstmaß, gemessen von der Geländehöhe (=Bezugshöhe in m über NHN) innerhalb der Baugrenzen, festgesetzt. Die Bezugshöhe wird mit +14,00 m über NHN angegeben. In den Bereichen, in denen die Geländeoberfläche von der mittleren Geländehöhe abweicht, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung angepasst werden.
  - Die maximale Firshöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
  - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50% überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und § 22 bis 23 BauNVO**
  - Die Baugrenzen in den Baugebieten darf durch untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO**
  - Garagen und überdachte Stellplätze sind darauf auf dem Grundstück zu platzieren, dass im Vorbereich der jeweiligen Einfahrt / Zufahrtsseite dieser, eine (offene) Stellplatzfläche von mind. 5 m x 2,5 m entsteht.
- Nebenanlagen nach § 14 und § 23 BauNVO**
  - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Grundstücksanteil, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und der Erschließungsstraße zugewandt ist und von der Erschließung erfolgt. Zudem ist zu der südöstlich und westlich gelegenen Gehölzreihe (Knick entwirmt) ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Von allen anderen öffentlichen Flächen (Fuß- und Fahrradweg) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
  - Im Baugebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
  - Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie durch dauerhafte Versiegelung werden durch Maßnahmen auf folgenden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 5,959 m<sup>2</sup> kompensiert:
    - in der Gemeinde Achtrup (Gemarkung Achtrup, Flur 10, Flurstück 14)
    - in der Gemeinde Achtrup (Gemarkung Achtrup, Flur 14, Flurstück 58)
  - An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen mit dem Symbol „Anpflanzen: Baum“ sind einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück sind teilversiegelt mit einer sicherertragfähigen Oberfläche mit offenen Fugen oder Rasengittersteinen herzustellen.
- Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 2 Nr. 14 und 16 BauGB**
  - Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind grundstückseigene Versickerungseinrichtungen beispielsweise „Sichermlüden“, -schächte, -boxen oder -rigolen herzustellen. Auf den Zufahrten abfließendes Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden, sondern ist mit geeigneten Mitteln (z.B. Entwässerungsrinnen) aufzufangen und der oder den o.g. Einrichtungen zuzuleiten. Für jedes Grundstück ist zudem ein Nötberlauf an das zentrale Entwässerungsnetz vorzusehen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 31.05.2022 bis 09.09.2022 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.06.2022 durchgeführt.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 15a Abs. 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.06.2022 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08.2023 bis 22.09.2023 während der Dienststunden des Amtes Südtondern 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, in der Zeit vom 22.08.2023 bis 22.09.2023, durch Aushang örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedtordern.de/BauPlanplanung](http://www.amt-suedtordern.de/BauPlanplanung) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Niebüll, den 29.02.2024 (Siegelstempel) - Der Amtsverwalter - A. Selverstedt, Amtsleiter
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Husum, den 2.2.2024 (Siegelstempel) - Abteilungsleiter/Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Niebüll, den 29.02.2024 (Siegelstempel) - Der Amtsverwalter - A. Selverstedt, Amtsleiter
- Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Achtrup, den 29.02.2024 (Siegelstempel) Der Bürgermeister -
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung wurde wie 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 29.02.2024, vom 29.02.2024 bis 29.02.2024 durch Aushang örtlich 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 mitlith am 28.03.2024 in Kraft getreten. Niebüll, den 28.03.2024 (Siegelstempel) - Der Amtsverwalter - A. Selverstedt, Amtsleiter



Übersichtsplan 1:25.000  
Bebauungsplan Nr. 18 "Wohngebiet"  
Für das Gebiet nördlich und östlich des Westertofts, südwestlich der Karlumer Straße und nordwestlich der Norderstraße