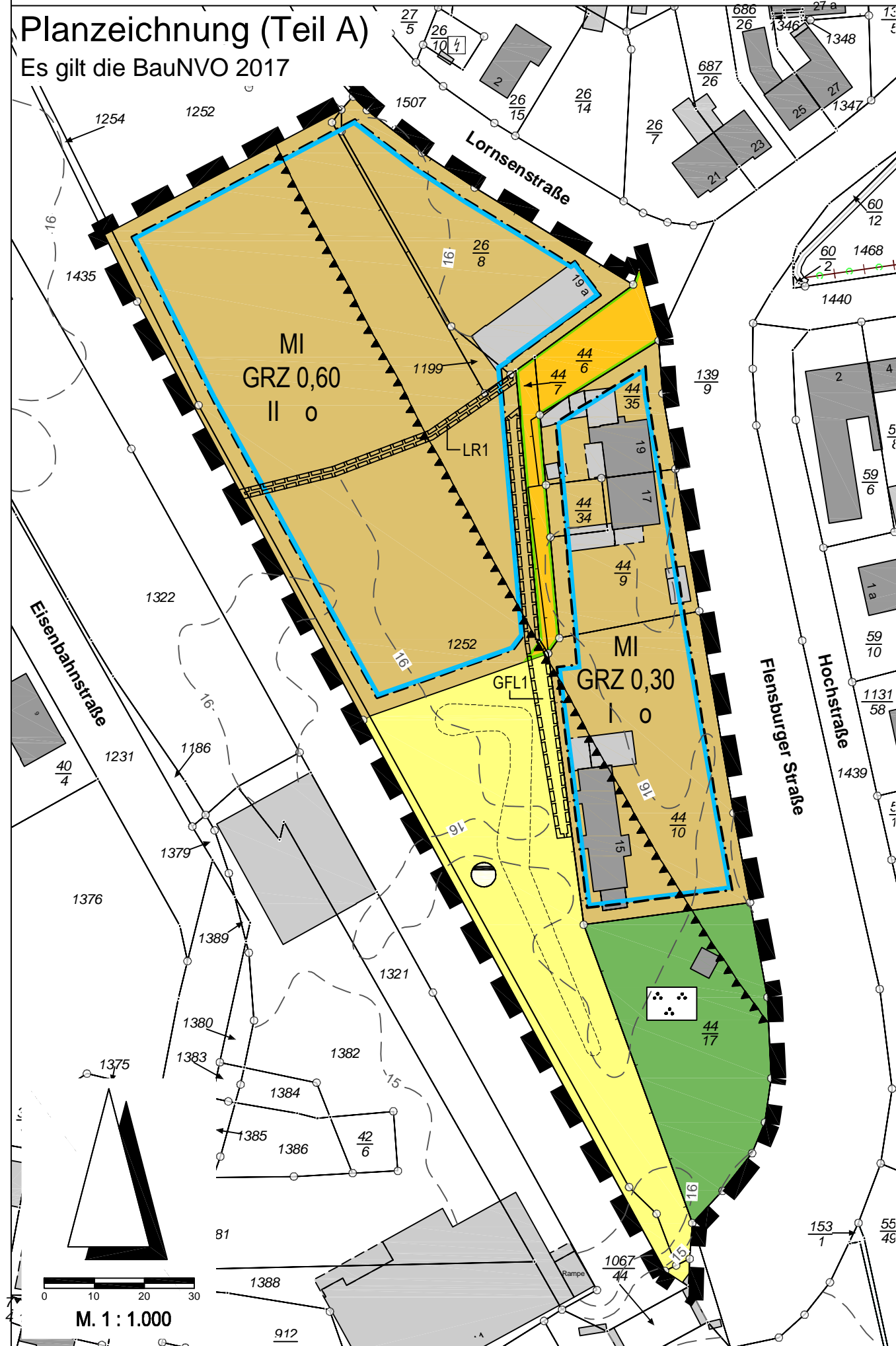


# SATZUNG DER STADT BREDSTEDT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22a

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a für einen Bereich östlich der Bahnlinie, westlich der Flensburger Straße und Lornsenstraße und südlich des Parkplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## Text (Teil B)

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig.
- 2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 10,0 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- 2.2 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Geländeoberkante begrenzt.
- 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- 3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 16,50 m über NHN liegen.
- 4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 4.1 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 4.2 Auf den Grundstücken ist jeweils ein standortgerechtes, heimisches Laub- oder Obstgehölz pro 200 m² Grundstücksfläche anzupflanzen.
- 5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1 Das Leitungsrecht (LR1) wird zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH festgesetzt.
- 5.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) wird zugunsten des Flurstückes 44/10 und der Versorgungsträger festgesetzt.
- 6 SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die in Abbildung 1 festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>).  
Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> entsprechend der DIN 4109-2 (01/2018) auszuliegen.
- 6.2 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 01/2018) vorliegt.
- 6.3 Nachts schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit einer schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten.
- 6.4 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer Verkehrslärmpegel als 54 dB(A) nachts vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes vorherrscht.

Grundlage der Festsetzungen 6.1 bis 6.4 ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 29.09.2020, Az: 551395149-B01.

- 7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 7.1 Dachform und Dachneigung**
- 7.1.1 Es sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 7.2 Dacheindeckung**
- 7.2.1 Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln, Blechen oder als Grasdach auszuführen.
- 7.2.2 Dachaufbauten sind in Einzellängen bis max. 4,00 m zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Traufänge nicht überschreiten.
- 7.3 Fassadengestaltung**
- 7.3.1 Verblendmauerwerk, gestrichene Putzfassaden und Holz- sowie Blechverkleidungen sind zulässig.

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- GFL1** - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- LR1** - Leitungsrechte
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a § 9 (7) BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene bauliche Anlagen
- Höhenlinien (m über NHN)
- Lage des geplanten Regenversickerbeckens

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,60	Grundflächenzahl, hier: 0,60	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
o	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
[Gelb]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
[Gelb]	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenwasserrückhaltung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
[Grün]	Grünfläche, privat - Parkanlage -	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
[Zickzack]	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: 62 dB(A)-Linie bei 9 m üGOK	§ 9 (1) 24 BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 16.01.2019 bis zum 24.01.2019 erfolgt.
  - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  - Die Stadtvertretung hat am 19.08.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2019 bis zum 01.10.2019 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 23.08.2019 bis zum 31.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amnf.de](http://www.amnf.de) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bredstedt, den ..... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Stadtvertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.11.2020 und am 15.02.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.12.2020 bis 25.01.2021 während der Sprechzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 09.12.2020 bis zum 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amnf.de](http://www.amnf.de) ins Internet eingestellt.
  - Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Bredstedt, den ..... (Unterschrift)

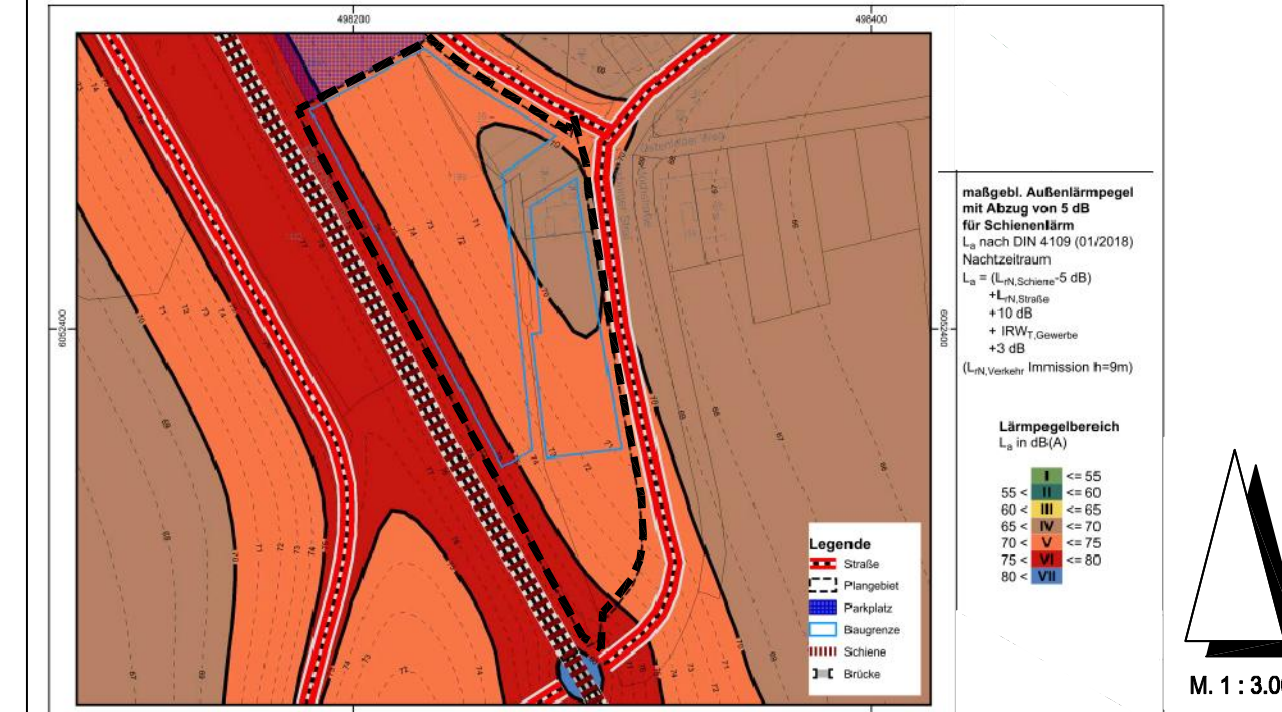
- 7.4 Einfriedungen**
  - 7.4.1 Einfriedungen in Betonbauweise sind nicht zulässig.
  - 7.4.2 Nadelgehölze sind zur Anlage von Hecken zur Grundstückseinfriedung unzulässig.
  - 7.4.3 Grundstückseinfriedungen sind durch Kletterpflanzen oder Strauchvorpflanzungen zu begrünen.
- 7.5 Werbeanlagen**
  - 7.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) an der Gebäudefassade zulässig.
  - 7.5.2 Fremdwerbung ist nicht zulässig.

## HINWEISE

- Schallschutz:**
- Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich.
- Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.
- Es ist zu empfehlen, zur Bemessung des passiven Schallschutzes für Schlafräume und Kinderzimmer die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel um 4 dB zu erhöhen, da die festgesetzten Außenlärmpegel einen normenbasierten Abzug der Geräuschpegel des Schienenlärms enthalten und damit lediglich einen baulich geschuldeten Mindestschallschutz darstellen.
- 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. 7.1 bis 7.5 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen:**
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bahnanlagen:**
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten
- Telekommunikationsleitungen:**
- Im Planbereich verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese sind als LR1 in der Planzeichnung festgesetzt. Die Leitungsröhre dürfen überbaut werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Leitungsröhre und die Leitungen nicht beschädigt werden.

- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Bredstedt, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... 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.
- Bredstedt, den ..... (Unterschrift)

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub>



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22a DER STADT BREDSTEDT östlich der Bahnlinie, westlich der Flensburger Straße und Lornsenstraße und südlich des Parkplatzes

