Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Krumstedt

(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet

„östlich der Dorfstraße (K 25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg (Straße Nordblick)"

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 19.07.2018

Satzung

Auftraggeber

Gemeinde Krumstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Krumstedt

(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet

„östlich der Dorfstraße (K 25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg"

Satzung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom __.__.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet „östlich der Dorfstraße (K 25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg (Straße Nordblick)", bestehend aus der Änderung der Planzeichnung (Teil A) und der Änderung des Textes (Teil B), erlassen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Sandberg der Gemeinde Krumstedt, östlich der Dorfstraße (K 25) und nördlich der Straße Sandberg. Das Plangebiet ist durch die Straße Nordblick erschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 168 bis 172, 184, 185, 188, 190 bis 196 und ein Teilstück des Flurstücks 1 der Flur 3, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt. Des Weiteren befinden sich ein Teilstück des Flurstücks 1 der Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt sowie ein Teilstück des Flurstücks 132, Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt im Plangebiet. Ein Lageplan des Geltungsbereiches liegt als Anlage 1 bei. Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

Die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 3 werden für obigen Geltungsbereich in den folgenden Punkten geändert:

Änderung der Planzeichnung (Teil A)

(Es gilt die BauNVO von 1990 / 2017)

Maximal zwei Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 begrenzt.

(II, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2),
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO.

Text (Teil B)

1. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG INNERHALB DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE -WA-

(§ 9 (1) BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Bei den nach § 4 (2) 1 BauNVO zulässigen Wohngebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

2. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

2.1 Gebäude

Dachform	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdach
Dachneigung	bis maximal 50°
Ausnahmen	- 60° bei einem Walmdach - bis 30° bei einem Pultdach - bis 20 % der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig
Dacheindeckung	Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
Außenwände	- Verblendmauerwerk oder Außenputz gestrichen - Verblendmauerwerk oder Außenputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenputz müssen überwiegen. - Holz, bis auf geschichtete Rundhölzer

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

Dach	- wie die Gebäude - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
Außenwandgestaltung	- wie die Hauptgebäude - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen - offene Kleingaragen in anderen Materialien

HINWEIS:
Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.05.2018.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde in der Zeit vom 30.04.2018 bis 08.05.2018. Ergänzend erfolgte die Veröffentlichung am 30.04.2018 durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 15.05.2018 durchgeführt. Von der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 zu folgenden Zeiten: Montag, Dienstag und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:00 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 geltend gemacht werden können, vom 30.05.2018 bis 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.mitteldithmarschen.de ins Internet eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung, am 07.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Krumstedt, den 13.08.2018

GEMEINDE KRUMSTEDT KREIS DITHMARSCHEN

Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Krumstedt, den 13.08.2018

Bürgermeister

9. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 15.08.2018 bis 23.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 23.08.2018 in Kraft getreten.

Krumstedt, den 28.08.2018

Bürgermeister

Anlage 1: Festsetzung des Geltungsbereiches

Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL

Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Krumstedt

(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet

„östlich der Dorfstraße (K 25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg (Straße Nordblick)"

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 19.07.2018

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Krumstedt
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage, Planungsanlass und Planungsziele**	**1**
2.	**Erläuterung der Änderungen der Planfestsetzungen**	**2**
2.1	Zahl der Vollgeschosse	2
2.2	Höchstzahl der Wohnungen	2
2.3	Örtliche Bauvorschriften	2
3.	**Sonstiges**	**3**

Gemeinde Krumstedt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet

„östlich der Dorfstraße (K 25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg"

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Krumstedt befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde, nördlich der Straße Sandberg. Die 1. Änderung überplant den gesamten Geltungsbereich des rund 1,5 ha großen Ausgangsbebauungsplans, der aktuell rund zur Hälfte bebaut ist. Vier Grundstücke sind derzeit unbebaut.

Das Gebiet liegt nördlich der Straße Sandberg und östlich der Dorfstraße (K 25). Die im B.-Plan festgesetzte Erschließung ist bereits hergestellt. Hierbei handelt es sich um die Straße Nordblick. Nördlich sowie östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Konkret handelt es sich um die Flurstücke 168 bis 172, 184, 185, 188, 190 bis 196 und ein Teilstück des Flurstücks 1 der Flur 3, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt. Des Weiteren befinden sich ein Teilstück des Flurstücks 1 der Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt sowie ein Teilstück des Flurstücks 132, Flur 7, Gemeinde und Gemarkung Krumstedt im Plangebiet.

Planungsanlass ist die Nachfrage von Bauinteressierten in der Gemeinde Krumstedt nach Baugrundstücken mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise, die Voraussetzung für die Realisierung von Stadtvillen ist. Der Bebauungsplan Nr. 3, der die Baulandnachfrage in der Gemeinde aktuell deckt, setzt allerdings eine eingeschossige Bauweise fest und schließt diesen Haustyp aus.

Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde, die maximale Anzahl an zulässigen Vollgeschossen von einem Vollgeschoss (I) auf zwei Vollgeschosse (II) zu erhöhen. Zusätzlich sollen je Einzelhaus bis zu zwei gleichwertige Wohneinheiten ermöglicht werden. Der Ausgangsbebauungsplan setzte fest, dass die zweite Wohneinheit der Hauptwohnung deutlich untergeordnet sein muss.

Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Insofern kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB zur Anwendung. Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls kann verzichtet werden.

Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht beabsichtigt und innerhalb allgemeiner Wohngebiete auch nicht zulässig. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Die Änderung des Bebauungsplans trägt zudem der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung. Die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens liegen damit insgesamt vor.

2. Erläuterung der Änderungen der Planfestsetzungen

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Planungsziel ist die zusätzliche Realisierung von zweigeschossigen Wohngebäuden, die im Stile von Stadtvillen verstärkt nachgefragt werden. Dementsprechend werden durch die 1. Änderung des B.-Plans Nr. 3 bis zu maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Der Ausgangsbebauungsplan setzte bisher maximal ein Vollgeschoss (I) fest.

Durch die zum Ausgangsbebauungsplan gleichbleibende maximale Firsthöhe von 9,0 m bleibt das Plangebiet weiterhin in das Landschaftsbild eingebunden.

2.2 Höchstzahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Der Ausgangsbebauungsplan setzte maximal eine Wohnung fest und die Errichtung einer zweiten Wohnung je Einzelhaus unter der Prämisse, dass diese der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist.

Aufgrund der Nachfrage im Plangebiet nach zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, die als gleichwertig angesehen werden können, sollen mit der Planänderung maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus ermöglicht werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird mit der Stadtvilla ein neuer Haustypus im Plangebiet ermöglicht, wodurch sich Änderungsbedarfe an den Gestaltungsfestsetzungen ergeben.

Die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Pultdach werden weiterhin als zulässig festgesetzt. Zusätzlich wird das Zeltdach als Sonderform des Walmdaches in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Dachneigungen hingegen sollen angepasst werden. So wird die Dachneigung, die laut Ausgangbebauungsplan zwischen 30° und 50° betragen musste, auf maximal 50° angepasst. Die Mindestneigung von 30° wird somit aufgehoben.

Als Ausnahme sind im Ausgangsbebauungsplan Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig. Auch bei dieser Ausnahme soll die Mindestneigung von 15° entfallen, sodass auch weniger geneigte Pultdächer zulässig sind.

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 gelten unverändert fort.

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu erhalten.

Die Planungskosten trägt die Gemeinde. Sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Krumstedt, den 13.08.2018

GEMEINDE KRUMSTEDT 3 KREIS DITHMARSCHEN

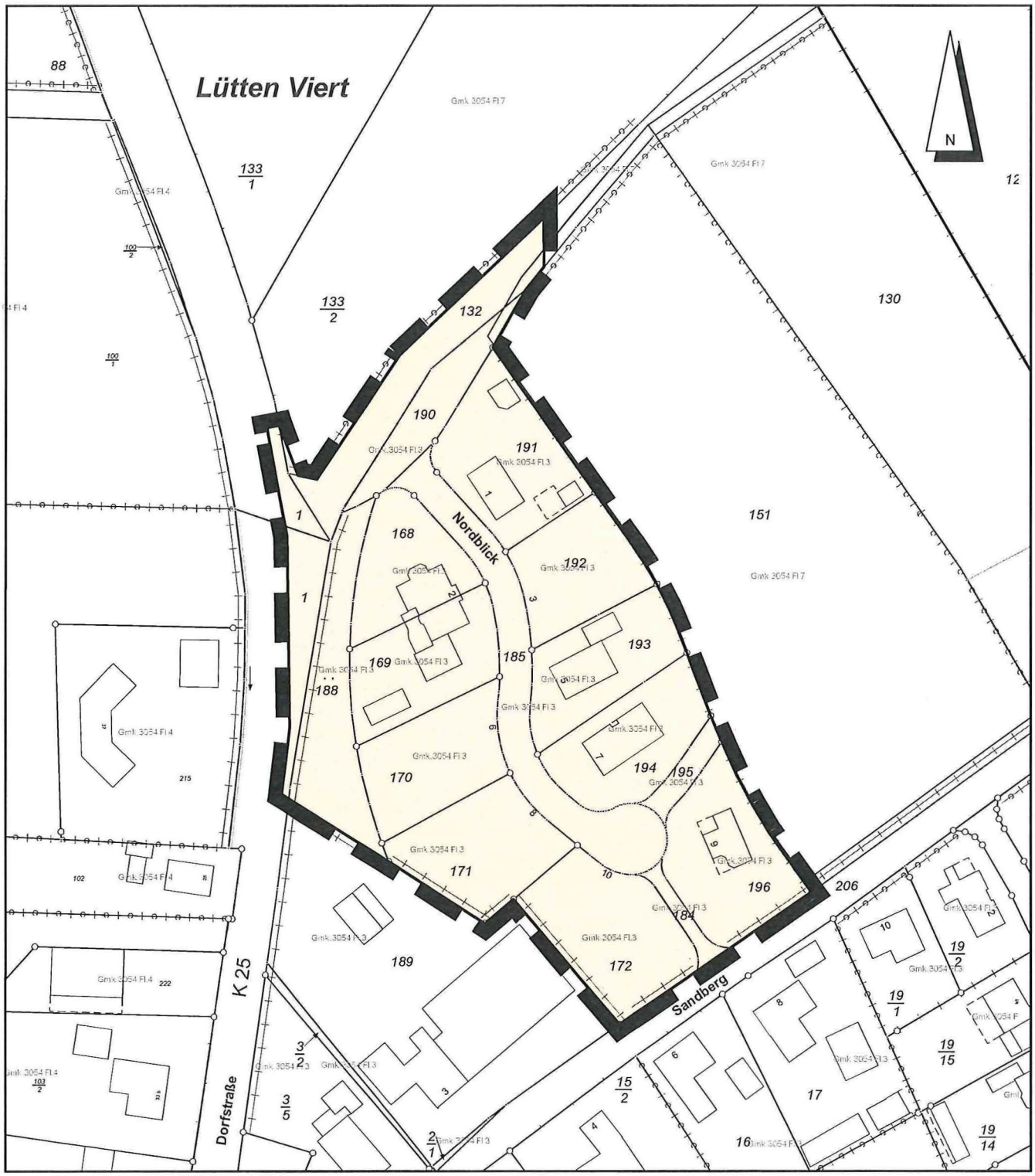
(Bürgermeister)

Gemeinde Krumstedt

Anlage 1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "östlich der Dorfstraße (K25), nördlich der Straße Sandberg und nördlich des B.-Plan Gebietes Nr. 2 im Ortsteil Sandberg (Straße Nordblick)"

Festlegung des Geltungsbereichs

Maßstab 1:1.000



Stand 24.04.2018

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH **ATKIS**®
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H Stand: 23.04.2018

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp