

Satzung der Gemeinde Sarzbüttel über den Bebauungsplan Nr. 3, 1. (vereinfachte Änderung) für das Gebiet „Norderstraße, nördlich der Westerstraße und südlich der Straße Sandberg“

**Präambel:**

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26 – 03 – 19 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 1. (vereinfachte) Änderung für das Gebiet „Norderstraße, nördlich der Westerstraße und südlich der Straße Sandberg“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

## **TEXT**

Der **Punkt 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA** – wird um den **Punkt 1.3 Maß der baulichen Nutzung** ergänzt. Der Punkt 1.3 Maß der baulichen Nutzung erhält folgende Fassung:

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Der **Punkt 2. Gestaltung der baulichen Anlagen** wird unter **Punkt 2.1 Hauptgebäude** angepasst. Punkt 2.1 Hauptgebäude erhält die folgende Fassung:

### **2.1 Hauptgebäude**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Dachform:       | Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Zeltdach  |
| Dachneigung:    | - 30° bis 50°<br>- 10° bis 50° bei einem Zeltdach   |
| Ausnahmen:      | - bis 60° bei einem Walm  |
| Dacheindeckung: | - Dachpfannen oder Schiefer,<br>- Solaranlagen  |
| Außenwände:     | - Verblendmauerwerk, Außenwandwandputz gestrichen oder Holz<br>- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen |

Der **Punkt 3. Höhe der baulichen Anlagen** wird angepasst. Die Festsetzungen zur Traufhöhe entfallen. Anstatt dessen werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergänzt. Der Punkt 3. Höhen der baulichen Anlagen erhält folgende Fassung:

### **3. Höhen der baulichen Anlagen**

#### Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf eine maximale Höhe von 8,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.

Alle weiteren Textlichen Festsetzungen bleiben in der ursprünglichen Form bestehen und sind weiterhin gültig.

## **Verfahrensmerkmale**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde in der Zeit vom 23.11.2018 bis 03.12.2018. Ergänzend erfolgte die Veröffentlichung am 23.11.2018 durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de).
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.09.2018 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 04.12.2018 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 10.01.2019 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 25.01.2019 bis 25.02.2019 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 09.01.2019 bis 17.01.2019 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](http://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 26.03.2019 geprüft.
7. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Änderung des Textes (Teil B) sowie die Begründung, am 26.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Sarzbüttel, 25.06.2019

Bürgermeister



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

Sarzbüttel, 25.06.2019

Bürgermeister



9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung 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, ist vom 08.07.19 bis 16.07.19 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 16.07.2019 in Kraft getreten.

Sarzbüttel, 18.07.2019



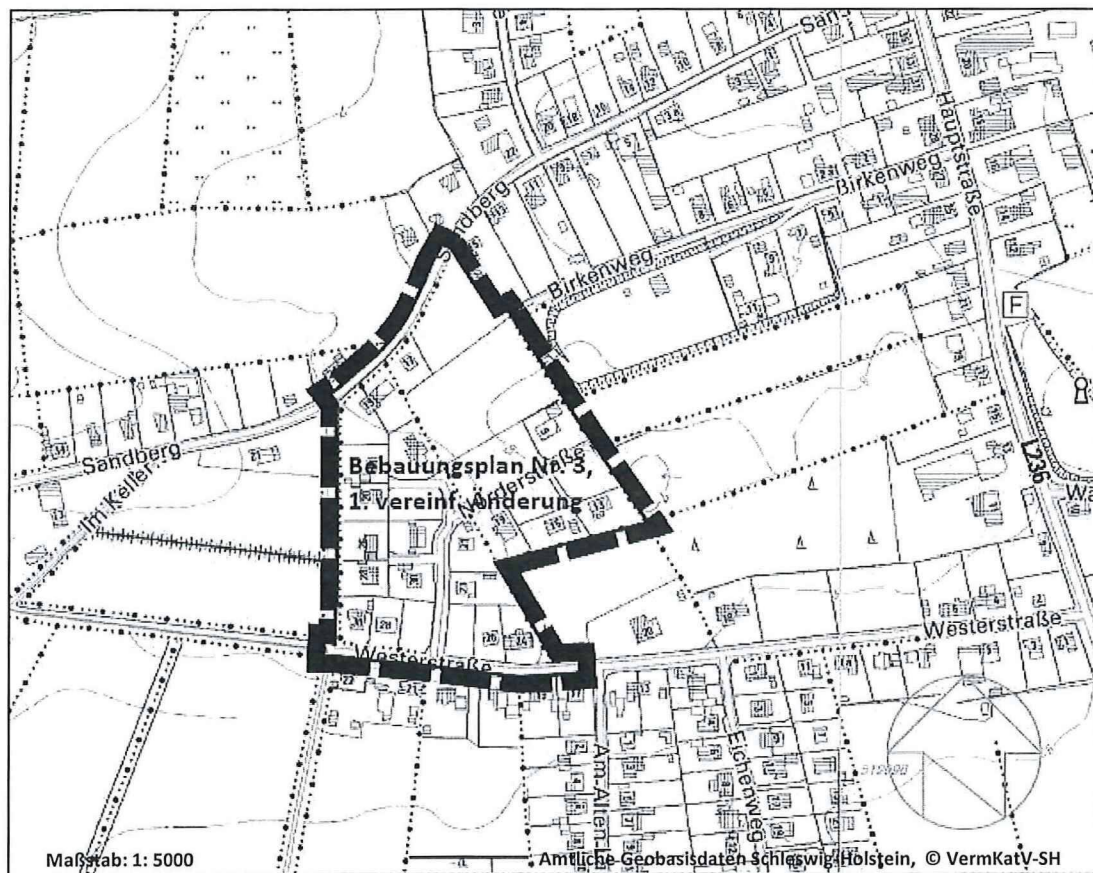
Bürgermeister



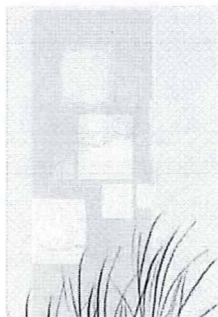
# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. (vereinf.) Änderung der Gemeinde Sarzbüttel

Für das Gebiet: „Norderstraße, nördlich der Westerstraße und südlich der Straße Sandberg“



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsfassung

Datum: April 2019

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko

**Inhaltsverzeichnis**

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung; ruhender Verkehr .....	4
5. Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
6. Ver- und Entsorgung .....	5
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	5
8. Kosten.....	5
Schlussbemerkung .....	5
9. Quellen- und Literaturverzeichnis.....	6

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel mit seinen Änderungen stellt die Flächen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbauflächen - W - dar. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst sämtliche Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 sowie die vorliegende 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel entwickelt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die die Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel und ist ca. 3,4 ha groß. Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsbereiches der Gemeinde Sarzbüttel.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch Wohnbebauung entlang der Straße Sandberg sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch Wohnbebauung im Bereich der Straßen Sandberg und Birkenweg sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Wohnbebauung entlang der Westerstraße
- und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gelände des Plangebietes weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2017 hatte die Gemeinde Sarzbüttel insgesamt 695 Einwohner. Der Gemeinde ist im Landesentwicklungsplan IV keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Im Nordwesten des Gemeindegebietes sind im LEP Bereiche als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Der Westteil des Gemeindegebietes ist im LEP als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV enthält weitere konkretisierende Informationen. Hinsichtlich der regionalen Freiraumstruktur kennzeichnet der Regionalplan den westlichen Teil der Gemeinde als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Darüber hinaus werden Bereiche im Osten und Im Westen des Gemeindegebietes als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Zusätzlich stellt der Regionalplan eine kleinere Fläche im Westen der Gemeinde als Vorranggebiet für den Naturschutz dar.



Außerdem stellt der Regionalplan die durch Sarzbüttel verlaufende Landesstraße 236 als Element der regionalen Infrastruktur dar.

Mit Hilfe des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 wurden 1997 die planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Erschließung eines Wohngebietes mit insgesamt 36 Wohnbaugrundstücken für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen.

Das Baugebiet befindet sich seit 20 Jahren in der Verwertung und wurde inzwischen teilweise bebaut. Der zweite Bauabschnitt wurde 2017 erschlossen und wird seitdem verwertet. Im Rahmen dieser Verwertung hat sich gezeigt, dass die baugestalterischen Festsetzungen innerhalb des Baugebiets nicht mehr vollumfänglich den Wünschen und Ansprüchen der Bauinteressenten genügen. Insbesondere eine zweigeschossige Bauweise ist bei den Bauherren gefragt. Da sich die Gemeinde diesem neuen Bautrend nicht verschließen möchte und an einer zeitnahen Verwertung der Grundstücke interessiert ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, die baugestalterischen Festsetzungen in einigen Punkten an die heutigen Wünsche und Ansprüche anzupassen.

Um die zweigeschossigen Bauten wie „Stadt villen“ zu ermöglichen müssen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und verschiedenen Punkte der baugestalterischen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht. Statt der bisher festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel werden unter **Punkt 1 Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete - WA** - um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Punkt 1.3 erhält die folgende Fassung:

##### *Maß der baulichen Nutzung*

*Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.*

Die in der Planzeichnung enthaltene Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist damit überholt und wird durch die neue textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Zuge der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise wurde seinerzeit auch eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,9 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Festsetzungen zur Gesamthöhe der baulichen Anlagen wurden nicht getroffen, da die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen ausreichten, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu regulieren. Im Rahmen einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist die Festsetzung einer Traufhöhe nicht mehr zweckmäßig. Dementsprechend wird zukünftig eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 8,5 m festgesetzt. Unter **Punkt 3 Höhen der baulichen Anlagen** entfällt zukünftig die



Festsetzung zur Traufhöhe. Anstatt dessen wird eine Festsetzung Gebäudehöhe ergänzt. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe erhält folgende Fassung:

*Die Gebäudehöhe darf eine maximale Höhe von 8,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.*

#### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

Da eine zweigeschossige Bauweise im Stil von „Stadtvillen“ oder ähnlichen Bauformen andere Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen hat, als sie der derzeit gültige Bebauungsplan zulässt, müssen die entsprechenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung geändert bzw. ergänzt werden. Der **Punkt 2.1 Hauptgebäude** wird dementsprechend geändert. Der Punkt Dachform wird um das **Zeltdach** ergänzt und erhält folgende Fassung:

*Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Zeltdach*

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen werden ebenfalls angepasst. Der Punkt Dachneigung erhält die folgende Fassung:

*Dachneigung: - 30° bis 50°*

*- 10° bis 50° bei einem Zeltdach*

*Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walm*

Neben den baugestalterischen Festsetzungen die im Zusammenhang mit der Ermöglichung einer zweigeschossigen Bauweise stehen, möchte die Gemeinde außerdem die Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände anpassen. Das bisher ausnahmsweise zulässige Material **Holz** soll zukünftig allgemein zulässig sein. Der Punkt Außenwände erhält dementsprechend folgende Fassung:

*Außenwände: - Verblendmauerwerk, Außenwandputz gestrichen oder Holz*

*- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen*

Der bisher vorhandene Unterpunkt mit Bezug auf ausnahmsweise zulässige Materialien zur Außenwandgestaltung entfällt zukünftig.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel werden durch die vorliegende Planänderung nicht angetastet und behalten Bestand.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung; ruhender Verkehr**

An den vorgesehenen Verkehrsanlagen sowie den Anlagen für den ruhenden Verkehr, die durch den Bebauungsplan Nr. 3 geregelt werden, sind keine Änderungen vorgesehen.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

## 6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 3 geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

## 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderung nicht erforderlich. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 8. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Sarzbüttel keine weiteren Erschließungskosten.

## Schlussbemerkung

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sarzbüttel, den 25.06.2014

  
- Bürgermeister -

## 9. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West - Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07. 2017 (BGBl. I. S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

