

# Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 Stadt Garding

für das Gebiet nördlich der Straße "Norderring", südlich der Bebauung "Stocklegger" sowie westlich der Straße "Lüch Op"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.07.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
Datenabgabe: LVermGeoSH 18.12.2020  
Garding, Flur 3

## ZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

- GRg 1.500** Maximal zulässige Gesamtgrundfläche in Quadratmeter (s. textl. Fests. 2.3)
- GR 230** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter (s. textl. Fests. 2.3)
- II** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- III** Zulässige Zahl der Vollgeschosse
- TH<sub>max</sub> 4,50** Maximal zulässige Traufhöhe
- FH<sub>max</sub> 10,00** Maximal zulässige Firsthöhe

HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBAUWERK (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 2 Wo** Maximal zulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22, 23 BAUNVO)

- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 3.)
- Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche - Parkanlage**

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Entwässerungsgräben**
- Rückhaltebecken**

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücknummer**

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Baugebiete des Bebauungsplans dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude für Dauerwohnnutzung
  - Räume für freie Berufe
  - Nebenanlagen
  - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf und deren Zufahrten.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.2 In den Baugebieten der Teilgebietstypen C und D ist zusätzlich zu den unter 1.1 genannten Nutzungen auch eine Ferienwohnung je Gebäude zulässig, soweit im Gebäude mindestens eine Dauerwohnung besteht und die Ferienwohnung in der Geschossfläche untergeordnet ist.
- 1.3 Grundsätzlich sind nur diejenigen Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Straßengrenzung (öffentliches Straßengrundstück).
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Gauben, Walm- und Frontspieße.
- 2.3 Die festgesetzte zulässige Gesamtgrundfläche (Teilgebiete A und B) gilt jeweils für das Teilgebiet. Die festgesetzte zulässige Grundfläche (Teilgebietstypen C und D) gilt jeweils für das Baugrundstück.
- 2.4 Im Teilgebiet A darf die zulässige Gesamtgrundfläche durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 1.450 qm überschritten werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

An das Hauptgebäude angebaute Terrassen und Balkone, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der kommunalen Abwasserentsorgung und dessen Beauftragten einzurichten.

### 5. Gestaltungsvorgaben

#### 5.1 Dach:

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Als Eindeckung sind Dachpfannen in Grau, Schwarz, Rot- und Brauntönen sowie Reet zulässig. Glasierte oder stark blendende Dachpfannen sind unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in Material und Farbe jeweils einheitlich gestaltet sein.

#### 5.2 Fassade:

Zulässig für Hauptgebäude sind Verblendmauerwerk in rot-, rotbraun, gelb oder grau. Untergeordnete Bauteile bis max. 50% der Gesamtsichtfläche sind auch in Glas, Holz, Metall, Kunststoff zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in Material und Farbe jeweils einheitlich gestaltet sein. Die Außenwände von Garagen und Carports sind entsprechend der Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten oder in Holzbauweise zu erstellen.

#### 5.3 Einfriedungen:

Geschlossene Zäune und Mauern an den zu öffentlichen Flächen liegenden Grundstücksgrenzen dürfen maximal 1,50 m hoch sein. Befestigte Sandwälle an diesen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.



Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 08.01. bis 16.01.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.01.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 19.04.2021 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 04.05. bis 04.06.2021 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 Uhr bis 12:30 Uhr sowie donnerstags von 14 Uhr bis 17:30 Uhr. 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 26.04. bis 05.06. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-eiderstedt.de/Amt-und-Gemeinden/Amt-Eiderstedt/Bauleitplanung-der-Gemeinden/Auslegung-von-Bauleitplänen/“ ins Internet eingestellt
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Husum, den 12. August 2021  
  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LrVermGeoSH)  
 (Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.07.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Garding, den 26. AUG. 2021  
  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Garding, den 31. AUG. 2021  
  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und 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 vom 02.09.2021 bis 10.09.2021 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, Entschädigungsansprüchen 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 10.09.2021 in Kraft getreten.

Garding, den 16. SEP. 2021  
  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zu Dächern, Fassaden sowie Einfriedigungen gem. Nr. 5.1 bis 5.3 der textlichen Festsetzungen.

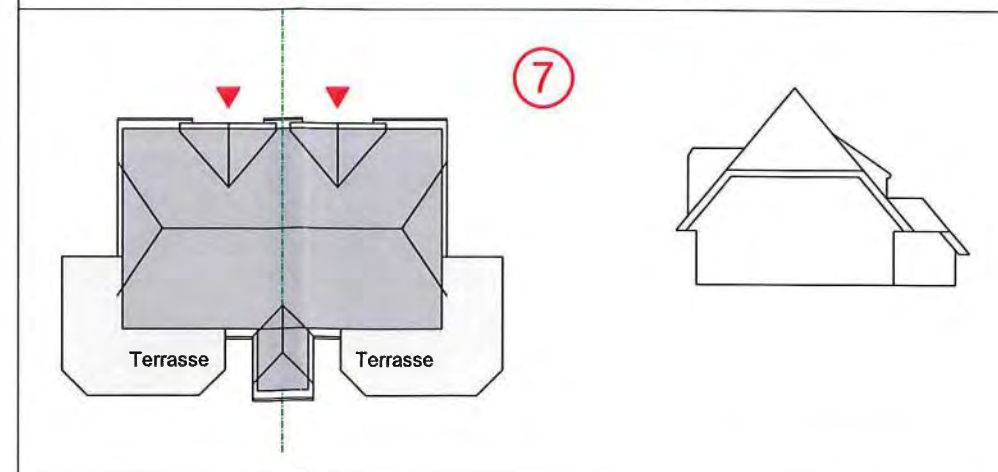
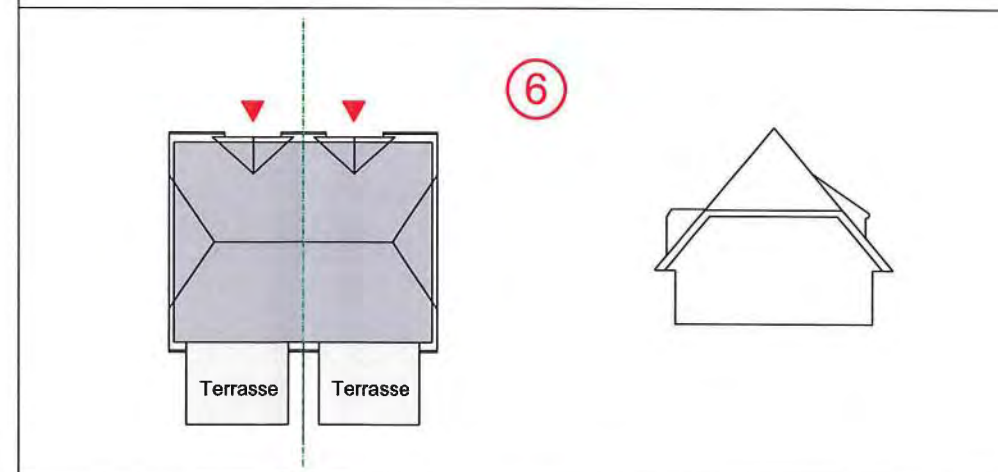
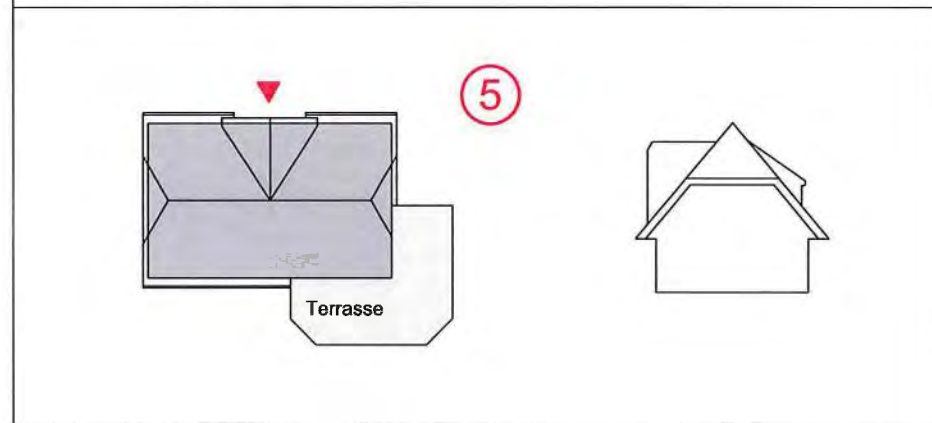
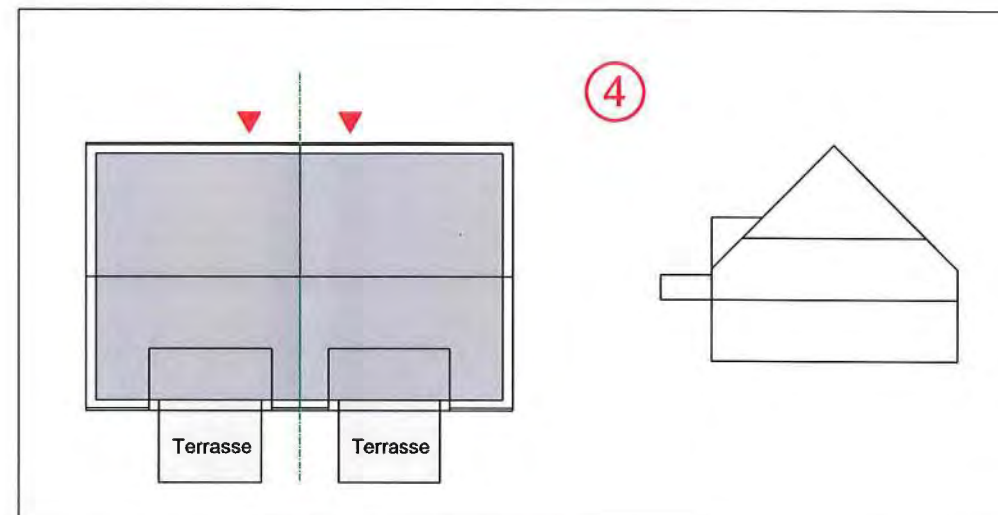
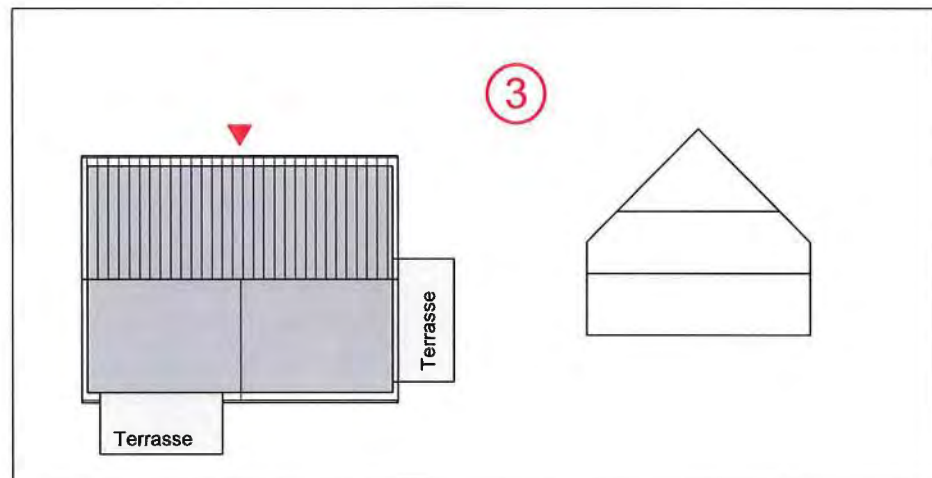
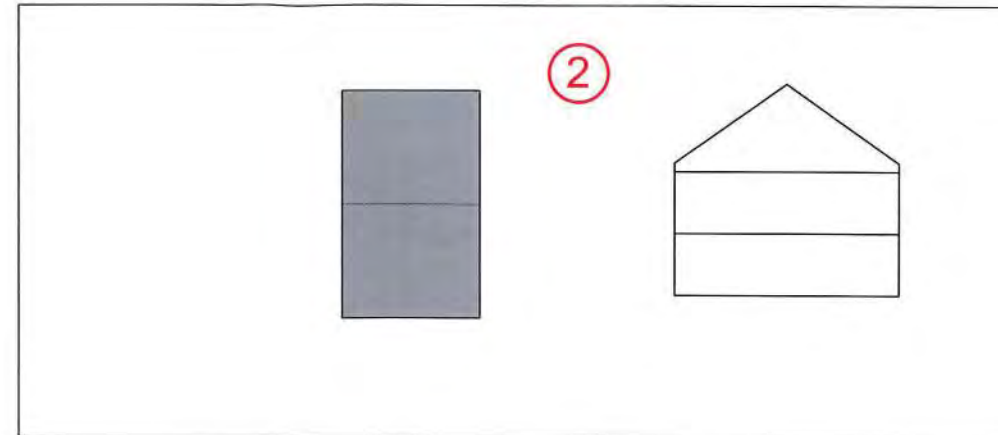
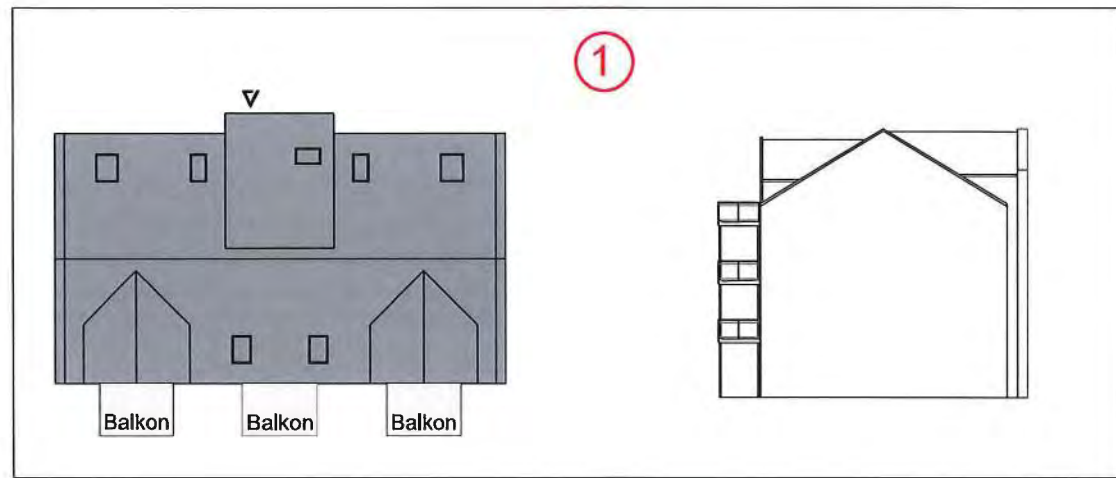
Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
6	Konzeptüberarbeitung	17.03.21	Me
5	Konzeptüberarbeitung	27.04.20	Me
4	Art und Maß der baul. Nutzung	25.04.19	Me
3	diverse Überarbeitungen	06.12.18	Me
2	Art der Nutzung	07.08.18	Me
1	diverse Überarbeitungen	06.02.18	Me

Projekt	
<b>Wohngebiet Norderring/Lüch Op</b>	
Auftraggeber: Stadt Garding, über: Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25836 Garding	
Vorhabenträger	Projektnummer
AMA Marina Schleiterrassen GmbH, Gut Uhlenhorst 7, 24229 Dänischenhagen	16-18
	Plannummer
	1618-BP-05
Plan	Dateiname
<b>B-Plan Nr. 22</b>	1618BP05.vwx
Planverfasser	Datum gepr.
	12.08.21
	Datum gez.
	03.01.18
	Gez.
	Methner
	Maßstab
	1 : 1.000

**Planungsbüro Sven Methner**  
 Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779,  
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de



# Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener B-Plan 22 Garding - Begleitplan geplante Haustypen



## ERLÄUTERUNGEN

**Teilgebiet A - Geschosswohngebäude (Haustyp 1)**

- drei Vollgeschosse + Dachgeschoss
- 2 x 2 Gebäude in Zeilenbauweise
- insgesamt ca. 44 Wohnungen in unterschiedlicher Größe möglich
- aufgrund des Durchmischungsgedankens Angebot schwellenfreier (seniorengerechter) Wohnungen
- Grundfläche ca. 22 x 12 m (ohne Terrassen/Balkone und Frontspieß)
- Traufhöhe maximal 9,50 m, Firsthöhe maximal 13,00 m
- Satteldächer, geplante Dachneigung 31°
- nur Dauerwohnungen
- Stellplatzschlüssel ca. 1

**Teilgebiet B - Reihenhäuser (Haustyp 2)**

- maximal zwei Vollgeschosse
- insgesamt 13 Einheiten
- aufgrund des allgemeinen Durchmischungsgedankens eher als Alternative zu Geschosswohnungen gedacht, keine reinen Seniorenwohnungen
- Grundfläche ca. 7 x 11 m (ohne Terrasse)
- Traufhöhe maximal 6,50 m, Firsthöhe maximal 10,50 m
- Satteldächer geplante Dachneigung 35°
- nur Dauerwohnungen
- Stellplatzschlüssel ca. 1

**Teilgebiet C - Einfamilien-"Doppel"-häuser (Haustypen 4, 6, 7)**

- Neun Doppelhäuser vorgesehen; je nach Grundstücksbildung und -zuschnitt kann der Haustyp baurechtlich auch als Einzelhaus eingestuft werden müssen
- mindestens zwei Wohneinheiten je Haustyp (Doppelhauscharakter), max. 2 (Dauer-)Wohnungen je Gebäude
- Ferienwohnung nur als untergeordnete Begleitnutzung in (auch eigentumsrechtlicher) Kombination mit einer Dauerwohnung
- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundfläche Typ 4 ca. 21 x 13 m (ohne Terrassen)
- Traufhöhe maximal 4,50 m (-> zweites Vollgeschoss nur als Drempe/-/Gaubengeschoss)
- Firsthöhe maximal 10,50 m
- Sattel-/Krüppelwalmdächer

**Teilgebiet D - Einfamilien-Einzelhäuser (Haustypen 3, 5)**

- insgesamt zehn Häuser
- max. 2 (Dauer-)Wohnungen je Gebäude
- Ferienwohnung nur als untergeordnete Begleitnutzung in (auch eigentumsrechtlicher) Kombination mit einer Dauerwohnung
- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundfläche Typ 3 ca. 15,5 x 12 m (ohne Terrassen)
- Traufhöhe maximal 4,50 m (-> zweites Vollgeschoss nur als Drempe/-/Gaubengeschoss)
- Firsthöhe maximal 10,00 m
- Sattel-/Krüppelwalmdächer

### Prinzipdarstellungen

Lage und Maße der Gebäude können aufgrund zwingender baulicher Umstände in der Umsetzung abweichen. Die Grundzüge der Gebäudeplanung und die Typbeschränkungen auf die jeweiligen Teilgebiete dürfen dabei nicht berührt werden.

Darstellung von Terrassen, Balkone, Fenstern, Zugängen und Dachaufbauten unverbindlich.

Garding, 31. AUG. 2021



G. Kummerschmidt  
Kummerschmidt-  
(Bürgermeisterin)

Planverfasser  
Planungsbüro Sven Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Zugrunde liegende Planungsunterlagen

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Fritzsche,  
Robert-Bosch-Weg 5, 24211 Preetz

Projektnummer  
1618

Datum gez.  
17.06.2021

Gez.  
Methner

Maßstab  
1 : 250



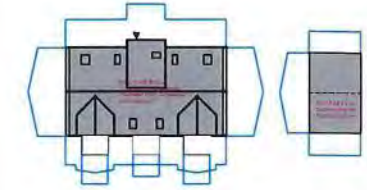






# Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener B-Plan 22 Garding - Lage- und Funktionsplan 1 (Bebauung und Verkehr)







## ZEICHENERKLÄRUNG

### VORHABENPLANUNG

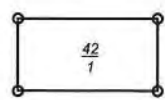


Prinzipdarstellung - Darstellung von Dachaufbauten, Zugängen, Fenstern und Balkonen/Freisitzen unverbindlich.

-  Geplante Gebäude
-  Geplante Verkehrsflächen
-  Geplante Stellplätze
-  Straßenbäume
-  Geplante Fußgängerbereiche
-  Geplante Grünflächen (Wiesenflächen)
-  Zu erschließende Einzelgrundstücke

### WEITERE DARSTELLUNGEN

-  Beispieldarstellungen Haustypen (s. Begleitplan Haustypen)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Gräben/Gewässer

## BESTANDSDARSTELLUNG

-  Flurstücke
-  Bestandsgebäude
-  Topographie

Haustypen sind nur entsprechend der Zuordnung der Teilgebiete zulässig (s. Begleitplan Haustypen).  
Lage und Maße können aufgrund zwingender baulicher Umstände in der Umsetzung abweichen. Die Grundzüge der Gebäudeplanung dürfen dabei nicht berührt werden.

Garding 31. AUG. 2021  
  
 - Kammerscheidt -  
 (Bürgermeisterin)

Planverfasser  
 Planungsbüro Sven Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Zugrunde liegende Planungsunterlagen  
 Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen  
 Beratende Ingenieure VBI  
 Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Fritzsche,  
 Robert-Bosch-Weg 5, 24211 Preetz

Projektnummer  
 1618

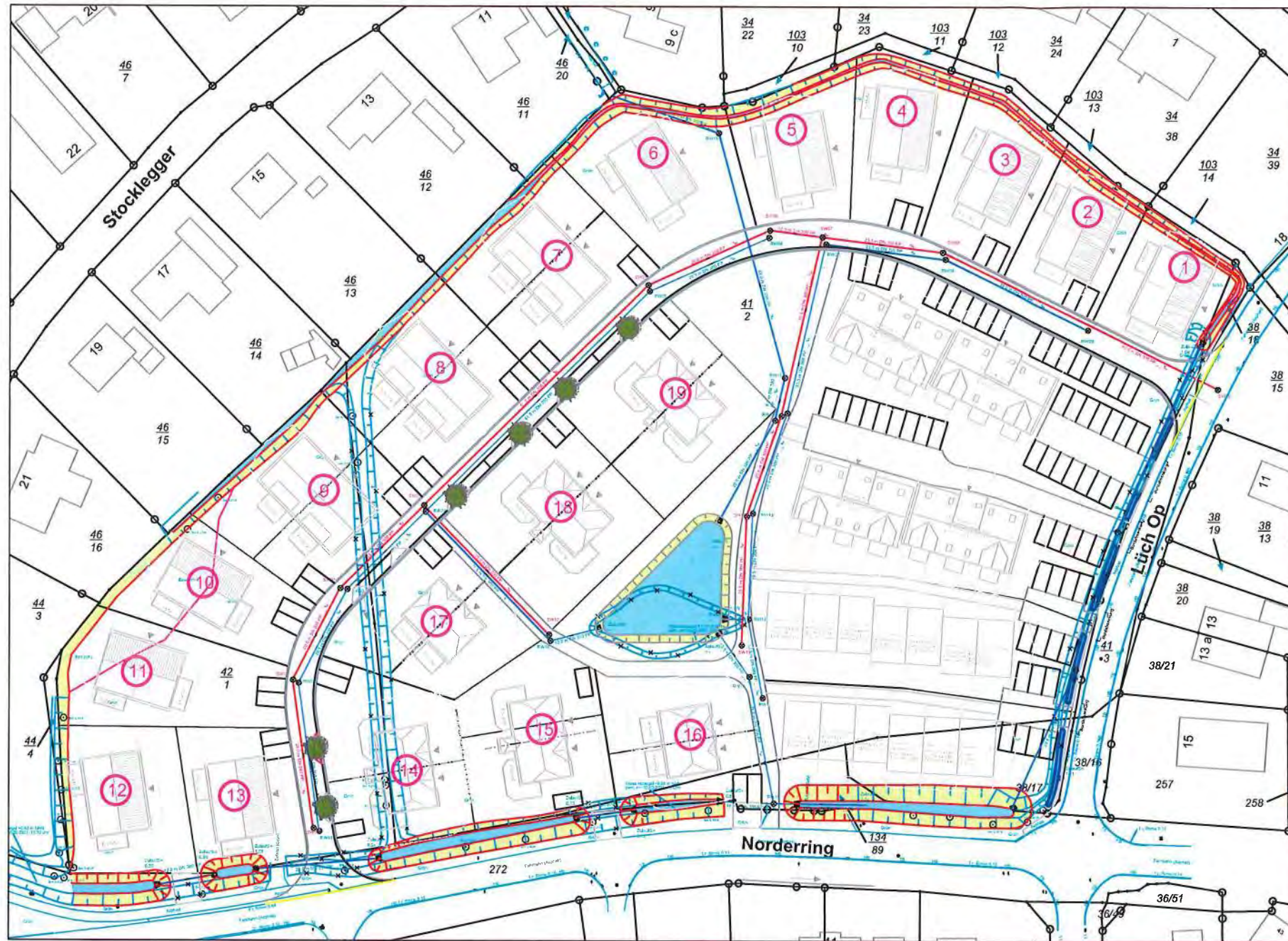
Datum gez.  
 16.06.2021

Gez.  
 Methner

Maßstab  
 1 : 1.000



# Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener B-Plan 22 Garding - Lage- und Funktionsplan 2 (Entwässerung)



## ZEICHENERKLÄRUNG






### VORHABENPLANUNG - Entwässerung

Prinzipdarstellung - Lage und Maße können in der Umsetzung abweichen.

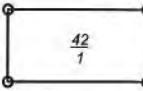


-  Achse Schmutzwasserkanal
-  Achse Regenwasserkanal
-  Kontrollschacht
-  Gräben/Gewässer

### WEITERE DARSTELLUNGEN

schematisch - unverbindlich

-  Symboldarstellungen Haustypen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Zu erschließende Einzelgrundstücke
-  Verkehrsflächen, Stellplätze
-  Straßenbäume, öffentliche Stellplätze

## BESTANDSDARSTELLUNG

-  Flurstücke
-  Bestandsgebäude
-  Topographie

Garding, 31. AUG. 2021



*Ulrike Fritzsche*  
- Kammerscheidt-  
(Bürgermeisterin)

Planverfasser  
Planungsbüro Sven Methner, Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Zugrunde liegende Planungsunterlagen  
Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen  
Beratende Ingenieure VBI  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf

Dipl.-Ing. Architektin Ulrike Fritzsche,  
Robert-Bosch-Weg 5, 24211 Preetz

Projektnummer  
1618

Datum gez.  
15.03.2021

Gez.  
Methner

Maßstab  
1 : 1.000