SATZUNG DER STADT NIEBÜLL, KREIS NORDFRIESLAND, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65A FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN SÜDERGATH, B 5, GATHER LANDSTRASSE UND GATHER GRABEN / ÖSTLICHER TEILBEREICH - GEWERBEGEBIET -"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Niebüll vom 25. März 2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65a für das Gebiet "Zwischen Südergath, B 5, Gather Landstraße und Gather Graben / östlicher Teilbereich - Gewerbegebiet -", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

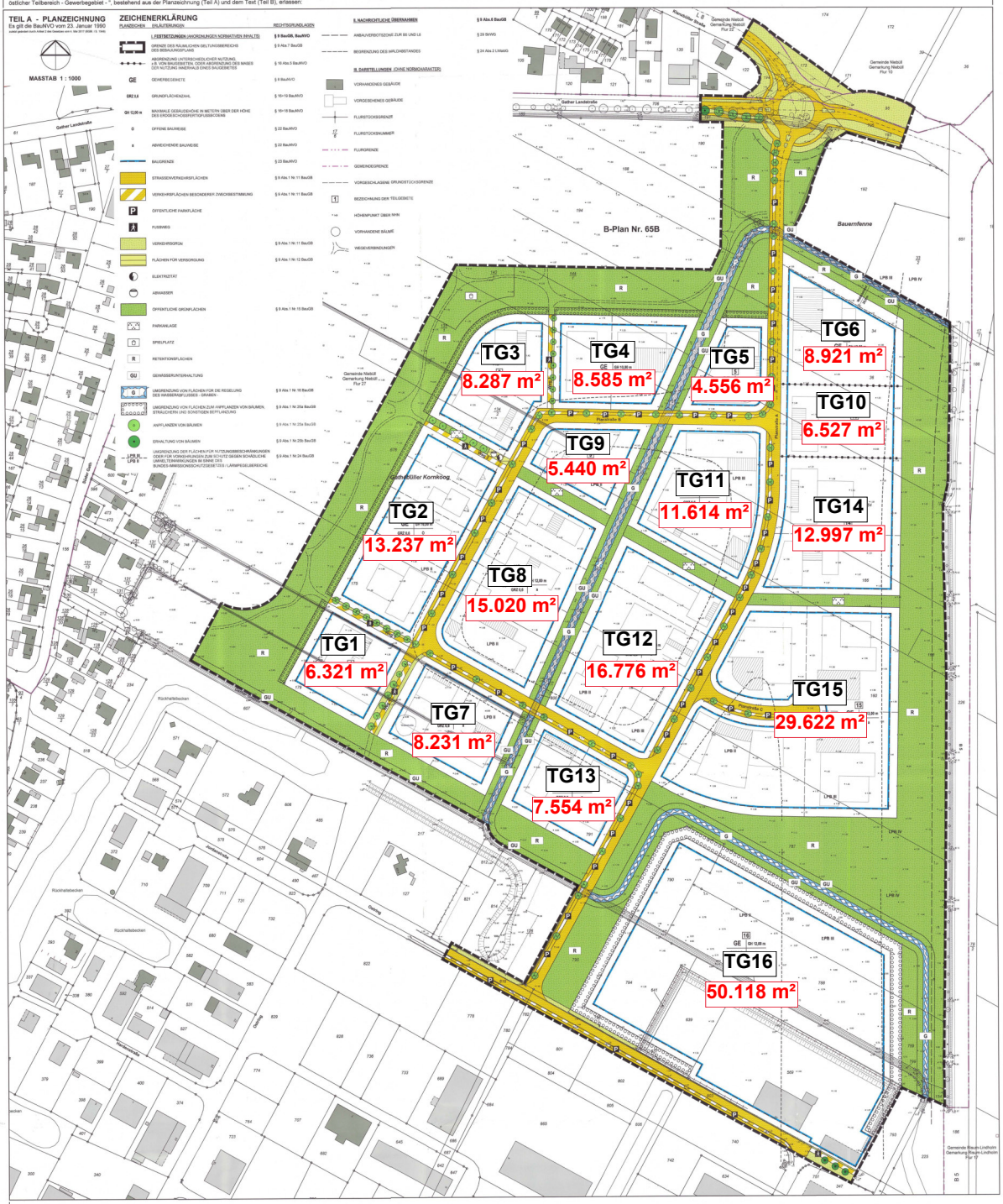
Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
(zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

MASSTAB 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (WORDLAUT NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 19+19 BauNVO
GH 12,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODENS	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	FUßWEG	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	ELEKTRIZITÄT	
	ABWASSER	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
R	RETENTIONSFLÄCHEN	
GU	GEWÄSSERUNTERHALTUNG	
G	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - GRABEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
LPB III, LPB II	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE GEGEN SCHÄDLICHE SINNEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES - LÄRMSPEICHERNDE BAUGRENZE	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
L	AMBULANZHOTSCHZONE ZUR BS UND LB	§ 9 Abs.6 BauGB
	BEGRENZUNG DES WALDBESTANDES	§ 34 Abs.2 LWAWG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGESEHENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
1	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	
	GEMEINDEGRENZE	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
1	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
+18	HÖHENPUNKT ÜBER NHN	
	VORHANDENE BÄUME	
	WEGEVERBINDUNGEN	



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB, BauNVO)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den Teilgebieten 1 bis 13 und 16 des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten 1 bis 15 des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Lagerplätze nur in Zuordnung zu einer weiteren, gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung zulässig. Selbstständige Lagerplätze sind unzulässig.

1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bordellbetriebe und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4 In allen Teilgebieten des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ausnahmen von einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² ausnahmsweise zulässig, wenn sie

a) nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

b) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und

c) diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.5 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsbetrieb nach Textziffer 1.4. kann bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1.000 m² ausnahmsweise zugelassen werden, bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeuggewerbes, des Kfz-Handwerks oder baubezogenen Gewerbes, einschließlich Möbelhaus, und des Bau- und Gartenbedarfs.

Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Textziffer 1.2 c) kann in diesen Fall verzichtet werden.

1.6 In den Teilgebieten 1 bis 4 des festgesetzten Gewerbegebietes ist gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig, wenn sie den Gewerbebetrieb zugeordnet und hin gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.7 In den Teilgebieten 5 bis 16 des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter unzulässig.

1.8 In allen Teilgebieten des festgesetzten Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.9 Abweichend von Textziffer 1.8 sind in den Teilgebieten 14 und 15 des festgesetzten Gewerbegebietes Vergnügungsstätte ausnahmsweise in Form von Gastehäusern oder vergleichbaren Einrichtungen ausnahmsweise zulässig.

2) Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

2.1 Für die Teilgebiete 6 bis 16 des festgesetzten Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudelängen über 50,0 m errichtet werden.

3) Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen von der mittleren Straßenachse. Maßgebend ist der höchste Punkt des Straßenverlaufs im Bereich des jeweiligen Grundstückes.

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (First oder Attika). Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

4) Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

5) Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) 15 (1) 20 und § 9 (1) 25 a + b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

5.2 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Ansaht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfallen gegen Wildverbiss zu schützen.

Bei dem Abgang sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzunehmen.

5.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Baume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Innerhalb der Parkstellen können die Anpflanzungen mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie der Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen. Die festgesetzte Anzahl der Baume je Straßenabschnitt sowie der Rhythmus der Bepflanzung müssen jedoch eingehalten bleiben.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 4,0 m² in herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

5.4 Innerhalb der als Flächte zum Anpflanzen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche entlang der westlichen und nördlichen Grenzen der Teilgebiete 1 bis 5 ist ein Wall mit einer Mindesthöhe von 2,0 m und einer Kronenbreite von mindestens 1,5 m aufzusetzen und auf der Wallkrone mit standortgerechten und heimischen Baumen und Laubsträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Der Wall ist durch das Einbringen von erdarm- und krautreichem, autochthonem Saatgut zu begrünen.

5.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" ist die Anlage von Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser zu einem maximalen Flächenanteil von 40% der jeweiligen Fläche zulässig.

Die innerhalb dieser Flächen nicht durch erforderliche Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser sowie durch Wegeverbindungen gerutzten Flächen sind gruppenweise mit Strauchpflanzungen in Kombination mit extensiven Rasen-Wiesenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

Es sind mindestens 15 % der jeweiligen Grünfläche mit Strauchern gemäß der Artenliste anzupflanzen. Hierbei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

5.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind die nicht durch Wegeverbindungen oder sonstige zulässige Nutzungen gerutzten Flächen gruppenweise mit Strauchpflanzungen in Kombination mit extensiven Rasen-Wiesenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

Es sind mindestens 15 % der jeweiligen Grünfläche mit Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen. Hierbei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

5.7 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltung" anliegend des Siebtiefen „Neuer Jordsand" und entlang des „Gather Grabens" sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten und als extensive Wiesenfläche anzulegen.

5.8 Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wassergebunden herzustellen.

5.9 Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" sind in ihrer Uferbeschaung wellenförmig unterhalb und anteilig mit einer abgeflachten Uferbeschaung auszuführen. Zutritt und Ausstaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.

5.10 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche entlang der Grenzen des Teilgebietes 16 ist ein Wall mit einer Mindesthöhe von 3,0 m und einer Kronenbreite von mindestens 1,5 m aufzusetzen und auf der Wallkrone mit standortgerechten und heimischen Baumen und Laubsträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Der Wall ist durch das Einbringen von erdarm- und krautreichem, autochthonem Saatgut zu begrünen.

6) Ableitung des Niederschlagswassers
(§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Im gesamten Plangebiet darf das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ableitungsrugen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gesammelt oder verwendet werden. Die Einleitung von Regenwasserrückhaltungsanlagen ist zulässig.

7) Lärmschutz
(§ 9 (1) 24 BauGB, § 1 (4) BauNVO)

7.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die maximal zulässigen Emissionskontingente in der Tagszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von

a) 55 dB(A)/m² in den Teilgebieten 1 bis 5,

b) 60 dB(A)/m² in den Teilgebieten 7 bis 10 und

c) 65 dB(A)/m² in den Teilgebieten 11 bis 16

nicht überschreiten.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Fassaden der Gebäude entsprechend dar in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1 auszuführen.

Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w.res mindestens dem in der Tabelle angegebenen Wert entsprechen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB R'w.res	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises erbracht wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(Hinweis: Im Schallgutachten zum B-Plan Nr. 65 A, das der Begründung zur Planung als Anlage beigefügt ist, erfolgt eine kleinräumige Unterteilung der Lärmpegelbereiche in tagsnoten die nächtlichen Beurteilungspegel in 1-dB(A)-Schritten (Beilage Nr. 5.1), die als Grundlage für die Beurteilung von passiven Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden kann.)

8) Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) BauGB, § 34 LWG)

8.1 Entlang der anbaufreien Strecke der B 5 gilt:

a) die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 5 und

b) die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 5.

8.2 Entlang der anbaufreien Strecke der L 8 gilt:

a) die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 23 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 8 und

b) die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 8.

8.3 An das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Bereich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Teile der festgesetzten Gewerbegebiete befinden sich innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

9) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen
(§ 84 (1) 1 LBO)

9.1 In allen Teilgebieten sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

9.2 In allen Teilgebieten dürfen die Oberkanten von

a) Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, die Traufhöhe bzw. Höhe der Attika sowie

b) freistehenden Werbeanlagen eine Höhe von 7,00 m über dem Ort der Aufstellung

nicht überschreiten.

9.3 In allen Teilgebieten dürfen

a) Werbeanlagen an Gebäuden eine maximale Größe von 25,0 m² je Fassadenseite sowie

b) freistehende Werbeanlagen eine maximale Größe der Ansichtsfläche von 10,0 m²

nicht überschreiten.

9.4 In allen Teilgebieten sind Leuchtwerbung und angeleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen als freistehende Anlagen unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

9.5 Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

10) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen
(§ 84 (1) 5 LBO)

10.1 Die Stellplatzflächen für PKW sind in wasserdurchlässiger Bauart oder versiver- und fuhlfundhiesigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosteinsteinen, Grandbelägen) oder als Klein- bis Mittelpflasterung mit eingeschlossenen Fugen herzustellen.

10.2 Erdtrieg der öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen und Wege) sie auf den privaten Grundstücksflächen ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen herzustellen und gärtnerisch anzulegen. Diese Pflanzflächen dürfen nur durch Grundstückszufahrten und fußläufige Zuwegungen unterbrochen werden.

VERMERKE

1. Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 65 A befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto Südergatn, Aktenzeichen 67.30.3-0/021, Ökopunkte, Emmelsbüll, Aktenzeichen 67.30.3-01/20, 15.444 Ökopunkte und Haltestedermarsch, Aktenzeichen 67.30.3-02/20, 9.983 Ökopunkte, die im selben Naturraum liegen.

Das Ökokonto Südergatn umfasst die Flurstücke 42 und 44 der Flur 5, Gemarkung Südergatn, in der Gemeinde Süderlügum mit einer Flächengröße von insgesamt 91.609 m². Das Ökokonto kann für den Bebauungsplan Nr. 65a vollständig herangezogen werden. Daher kann auch der Ausgleich der Kleingewässer mit einer Größe von insgesamt 152 m² über dieses Ökokonto erbracht werden.

Im Rahmen dies Ökokontos ist eine Aufwertung der Flächen mit dem Ziel des Wiesenvogelschutzes vorgesehen. Dazu werden Gräben abgeflacht, zwei Kleingewässer angelegt (Größe jeweils ca. 400 m²) und die Grünlandflächen zukünftig extensiv bewirtschaftet.

Das Ökokonto Emmelsbüll umfasst die Flurstücke 66, 67 und 68 der Flur 4, Gemarkung Emmelsbüll, in der Gemeinde Emmelsbüll-Horsbüll mit einer Flächengröße von insgesamt 17.139 m².

Ziel des Ökokontos ist eine Gestaltung der Fläche für den Amphibienschutz. Dazu werden die Grünlandflächen zukünftig extensiv genutzt und die bestehenden Gräben abgeflacht. Zudem werden zwei Stillgewässer als Laichgewässer und auf ca. 235 m Knicks angelegt.

Das Ökokonto Haltestedermarsch umfasst das Flurstück 82 der Flur 22, Gemarkung Haltestedermarsch, in der Gemeinde Fahretoft mit einer Flächengröße von insgesamt 21.256 m².

Ziel des Ökokontos ist die Umwandlung von Acker in extensives Grünland im Sinne des Amphibien- und Wasservogelschutzes. Dazu wird die Fläche mit Regiosaat angesät und extensiv bewirtschaftet. Zudem wird ein Stillgewässer angelegt und die bestehenden Gräben abgeflacht.

Aus den Ökokonten wird der Ausgleichsbedarf von insgesamt 77.006 Ökopunkten eingebucht. Hierzüglich verbleiben weitergehender Erläuterungen zu den jeweils vorgesehenen Maßnahmen wird auf die entsprechenden Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

2. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der obeen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Verpflichtung besteht bis zum Ablauf von fünf Werktagen nach der Anzeigen und gilt für den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter einer Grabungsfirma, die oder der die Entdeckung gemacht hat. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben die Fundstelle unverändert und unversehrten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kraften geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch ähnliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Lichtquellen innerhalb des Plangebietes sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch Ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

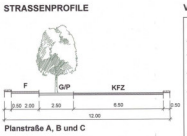
4. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 92 LBO (Ich der Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO (Ich handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 9.1 bis 10.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO bit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Die Planung ingrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Mittelangeln, Bahnhofstraße 1, 24884 Mittelangeln im Raum 23 eingesehen werden.

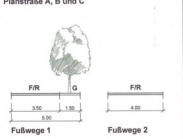
ARTENLISTEN

Arteliste Baumarten:		Arteliste Straucharten:	
Stieleiche	Quercus robur	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre	Schlehe	Prunus spinosa
Winterlinde	Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
Spitzahorn	Acer platanoides	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Echte Mehlbeere	Sorbus aria		

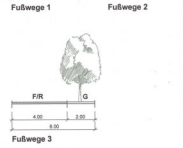
STRASSENPROFILE



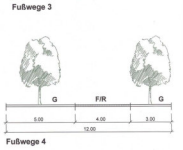
Planstraße A, B und C



Fußwege 1 Fußwege 2

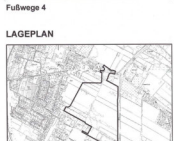


Fußwege 3



Fußwege 4

LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund/ auf/gemäß der Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau und Verkehr vom 18. Mai 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Nordfriesland Tageblatt am 05. März 2021 erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde ertar www.amt-aulendorfer.de/Bekanntmachungen zusätzlich im Internet eingestellt.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12. September 2019 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25. Juli 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Bau und Verkehr hat am 03. Dezember 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65a mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit von 28. Dezember 2020 bis einschließlich 28. Januar 2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist durch Abdruck im Nordfriesland Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Ort der Auslegung ist von jedermann einsehbar. Die Auslegung ist durch Abdruck im Nordfriesland Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung wurde ertar www.amt-aulendorfer.de/Bekanntmachungen zusätzlich im Internet eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegung der Öffentlichkeit zur Stellung nehmen können, oder www.amt-aulendorfer.de/Bekanntmachungen zusätzlich im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. Dezember 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niebüll, den 24.10.24

7. Es wird bestätigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Gebäudegrenzen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und richtigerweise dargestellt sind.

Niebüll, den 24.03.2021

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. März 2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 65a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25. März 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Niebüll, den 24.10.24

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

Niebüll, den 24.10.24

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 65a durch die Stadtvertretung sowie Hinweis/ortes der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann, ist am 24. Oktober 2024 im Nordfriesland Tageblatt bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der Begründung, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten geltend gemacht worden ist, oder Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten geltend gemacht worden ist, oder Fehler der Satzung, der Flächennutzungsplan § 214 Abs. 1 BauGB nicht beachtlich sind, und auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO sowie in Kraft gesetzen.

Niebüll, den 24.10.24

BEBAUUNGSPLAN NR. 65A DER STADT NIEBÜLL

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 8a
24103 KIEL
Tel. 0431/57 00 70 Fax 57 00 199
E-Mail-Adresse: info@gb-kiel.de