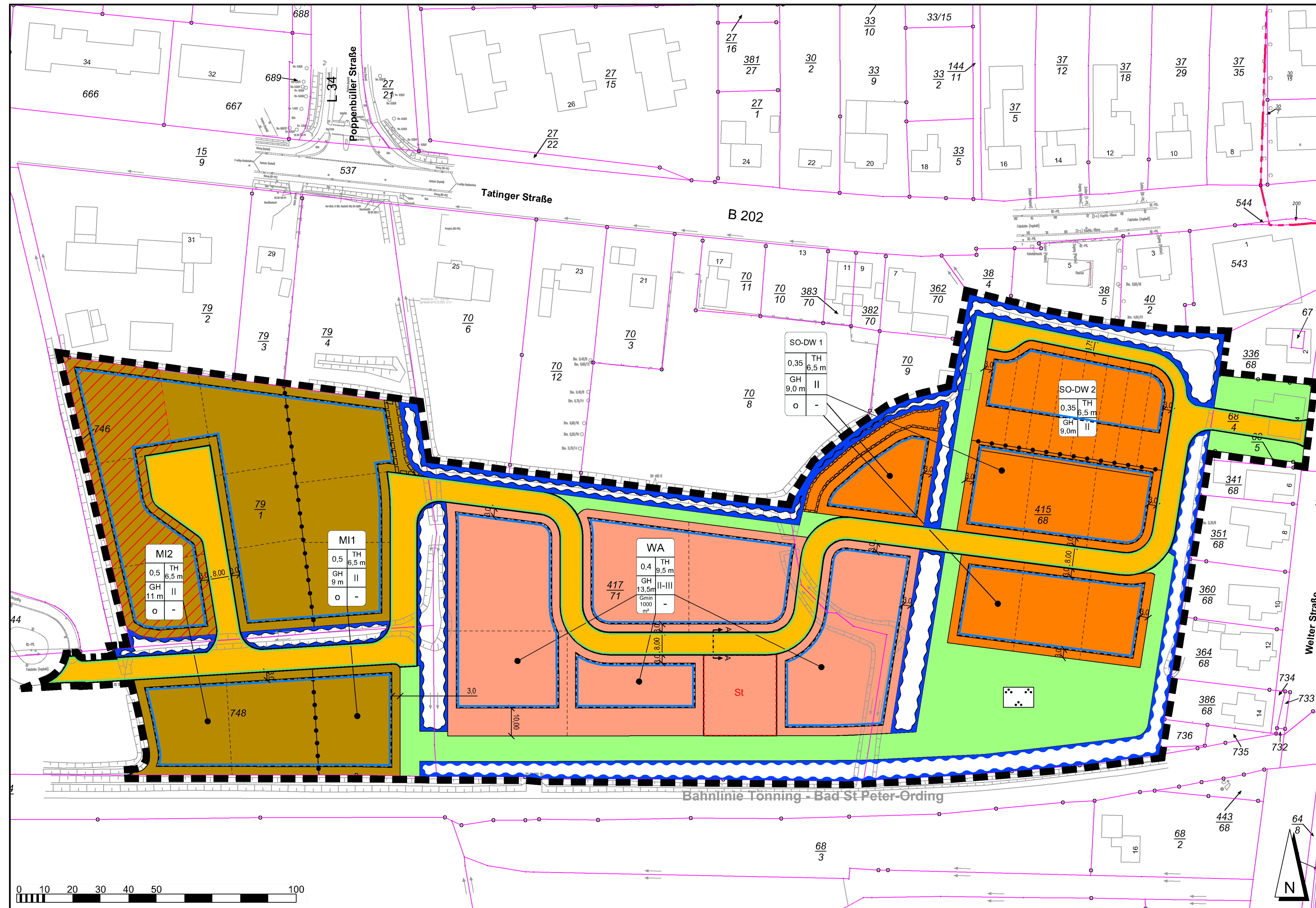


Satzung der Stadt Garding über den Bebauungsplan Nr. 38 "Siekbüll" für das Gebiet "nördlich der Bahnlinie, südlich der "Tatinger Straße" (B202), sowie westlich der "Welter Straße" und östlich der Straße "Am Freiberg""

Planzeichnung (Teil A)

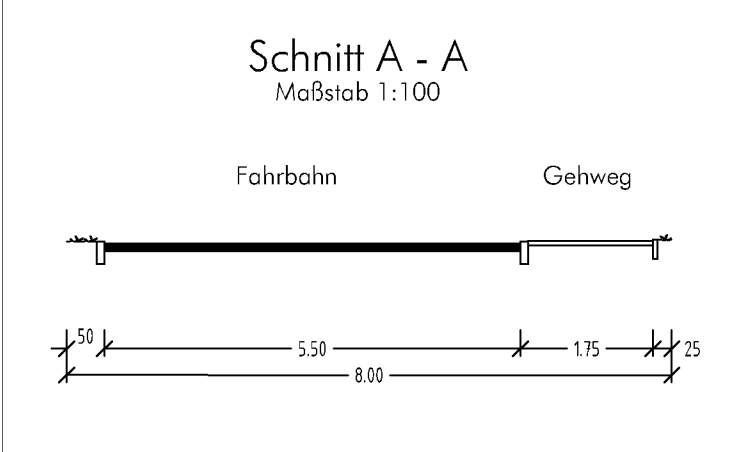
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 03.11.2022
Kreis Nordfriesland - Stadt Garding - Gemarkung Stadt Garding - Flur 15

Straßenquerschnitte



Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstück
- Flurstücksnummer
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandenes Gebäude
- Flurgrenze
- Lärmzone

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- offene Bauweise

Grundstücksgrößen

- Mindestgrundstücksgröße, hier min. 1000 m²

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 16a BauGB

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende bauliche Nutzungen nicht zulässig:

- Garagenbetriebe
 - Tankstellen
 - Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
 - Wohngebäude, die nicht dem Dauerwohnen dienen
- 1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende bauliche Nutzungen nicht zulässig:
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO
- 1.3 Die Sondergebiete mit dem Gebietszweck "Dauerwohnen mit Ferienwohnen und begleitenden Nutzungen" (SO-DW) dienen vorwiegend dem Dauerwohnen sowie begleitendem Ferienwohnen.
- 1.4 Zulässig sind in den SO-DW:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Hütlichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO)
- 1.5 Ausnahmsweise zulässig sind in den SO-DW:
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Hütlichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnung),
- 1.6 In den SO-DW sind in Wohngebäuden mindestens 60 v.H. der Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277) für Dauerwohnen zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 und 19 BauNVO

- 2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1,0 m überschritten werden. Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.
- 2.2

- 2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkanten von Fassade und Dach. Bei Flachdächern gilt die Decke des obersten Vollgeschosses als Dach. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten nur für Hauptdächer.
- 2.4 Bei der Errichtung von Hausgruppen darf die festgesetzte GRZ durch Gemeinschaftsflächen für Stellplatzanlagen, Garagen oder Carports bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden.
- 2.5 Für Wohngebäude als Einzelhäuser mit weniger als zwei Wohnungen sind eine GRZ von 0,3 und ein Vollgeschoss zulässig. Das gilt nicht für die Mischgebiete (MI).

3. Bauweise, Grundstücksgrößen

§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1 Im Teilgebiet SO-DW2 sind für Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen nur Doppelhäuser oder Hausgruppen sowie eine Grundstücksgröße von höchstens 500 m² zulässig.
- 3.2 Im WA gilt die Mindestgrundstücksgröße nicht für die Errichtung von Hausgruppen.

4. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die Standflächen für Gebäude, Garagen, Carports, Stellplätze und Außenwohnbereiche sind mindestens auf der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie herzustellen. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.

5. Maßnahmen für Naturschutz

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 15 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind als offene Gräben mit einer Böschungseigung von mindestens 2:1 (horizontal zu vertikal) anzulegen. Uferbefestigungen sind nicht zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadt Garding bzw. von ihr Beauftragter einzurichten.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

- 8.1 Als Dachformen sind Sattel-, Wal-, Krüppelwalm- und vierflächiges Zeltdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen darf die Mindestdachneigung 25° betragen. Im WA sind auch flacher geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Walmdächern bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontgiebeln und Giebeln sowie für Nebenanlagen. Die Mindestdachneigung gilt nicht für gewerblich genutzte Gebäude in den Mischgebieten (MI). Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 8.2 Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Grau, Braun- und Rottöne zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für Solarenergieanlagen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20° sind zu begrünen, die Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung finden dementsprechend keine Anwendung.
- 8.3 Solarenergieanlagen auf Dächern oder Fassaden sind nur im gleichen Neigungswinkel wie die jeweilige Dach- oder Fassadenfläche zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer oder Dachneigungen unter 20°. Solarenergieanlagen dürfen die Dach- oder Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 8.4 Für Fassaden sind Klinker, Flachverblender, Holz, Faserzementpaneele oder Feinputz zulässig. Andere Fassadenmaterialien können zugelassen werden, wenn eine Fassadenbegrünung vorgenommen wird.
- 8.5 Giebeln und andere Dachaufbauten sind in Material und Farbe Dach und Fassade des Gebäudes anzupassen. Ausnahmsweise sind auch naturfarbene Holz- und grobe oder braune Metallfassaden zulässig.
- 8.6 Einbauten (z.B. Balkone, Vordächer, Geländer von Loggien/Dachterrassen) in schwarz, weiß, grau oder dem Farbton der Hauptfassade zulässig. Holzteile sind naturfarben zulässig. Freistehende Balkontümpel sind auf Gebäudeseiten, die unmittelbar zu öffentlichen Straßen zeigen, unzulässig.
- 8.7 Außentreppe sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig für Hauptzugänge auf Erdgeschossniveau und Untergeschosse, sowie bei dreigeschossigen Gebäuden für notwendige Fluchttreppen.
- 8.8 Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fensterbänder sind auf Gebäudeseiten, die unmittelbar zu öffentlichen Straßen zeigen, unzulässig. Die Mindestbreite der Fensteröffnungen soll 0,6m betragen, die Fensteroberkanten eines Geschosses sind in gleicher Höhe anzuordnen.
- 8.9 Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20m (Bezugspunkt s.o.) nicht überschreiten. Ausnahmen können für Hecken, beplante Erd- bzw. Steinwälle zugelassen werden. Sondschtütungen, -befestigungen und -füllungen im Zusammenhang mit Einfriedigungen sind unzulässig.
- 8.10 Garagen, Carports und Nebenanlagen über 1,50 m Höhe dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes liegen.
- 8.11 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz oder Grünsdächer zulässig.
- 8.12 Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen/Zufahrten, Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 8.13 Zufahrten, Zuwegungen und nicht-überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 8.14 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Straße in einer Breite von maximal 5,00m zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Doppelhaushälfte als Baugrundstück. Die Festsetzung gilt nicht für Hausgruppen und für Einzelhäuser, die ausschließlich aus vertikal abgegrenzten Wohnungen bestehen (ideelles Reihenhaus).

Hinweis

Immissionschutz

In der gekennzeichneten Lärmzone ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung, Anordnung schutzbedürftiger Räume von nicht offenbaren Fenstern). Dies betrifft Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, sodass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden können. Zudem könnte hier auch die gewerbliche Nutzung von Betrieben angesiedelt werden. Ggf. könnte dann an der lärmabgewandten Seite des Betriebs (nach Osten) noch die schutzbedürftige Wohnnutzung angeordnet werden. Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt. Von den vorgenannten Regelungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Die DIN 4109 (Ausgabe 2018) wird von der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

Hinweis

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) Nr. 1 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zu Dach- und Fassadengestaltung, Außenbauten, Fenstern, Einfriedigungen, Garagen/ Carports/ Nebenanlagen, Freiflächengestaltung und Zufahrten der Festsetzungen 8.1 bis 8.14 verstößt.

Artenschutz

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

- Ausschlussfrist für Gehälzabseilung
- Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehälzen ist zum Schutz von Gehälzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehälzabseilung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehälzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

- Baueinregelung Brutvogelstütz

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

- Ausschlussfrist für Grabenräumung

Grabenräumungen und Baumaßnahmen am Ufer der Gräben dürfen nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beim Moorfrösch durchzuführen zu vermeiden. Durch diese Maßnahme werden auch Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvogel sicher vermieden.

- Grabenverfüllungen - Zeitfenster und Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrösch dürfen Grabenverfüllungen nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November durchgeführt werden. Vor der Verfüllung/Verrohrung ist die Mahd der Ufervegetation mit einem Messerbalken-Mähwerk o.ä. (keine Rotationsmähwerke) mit einer Schnitthöhe von min. 10 cm von außen nach innen erforderlich, um die Attraktivität der Gewässer für den Moorfrösch zu verringern und vorhandene Individuen zu verschrecken. Das Mahdgut ist min. 3 Tage liegen zu lassen, damit die Tiere genügend Zeit zum Abwandern haben. Anschließend darf mit weiteren Arbeiten zur Verfüllung/Verrohrung begonnen werden. Mit dieser Maßnahme können darüber hinaus Schädigungen oder Tötungen von Individuen der Brutvogel sicher vermieden werden. Zum Schutz von Brutvögeln dürfen die Gewässer nur außerhalb der Brutzeit der Wasservögel inkl. Rohrlichttrüter (01.03.-31.07.) verfüllt werden.

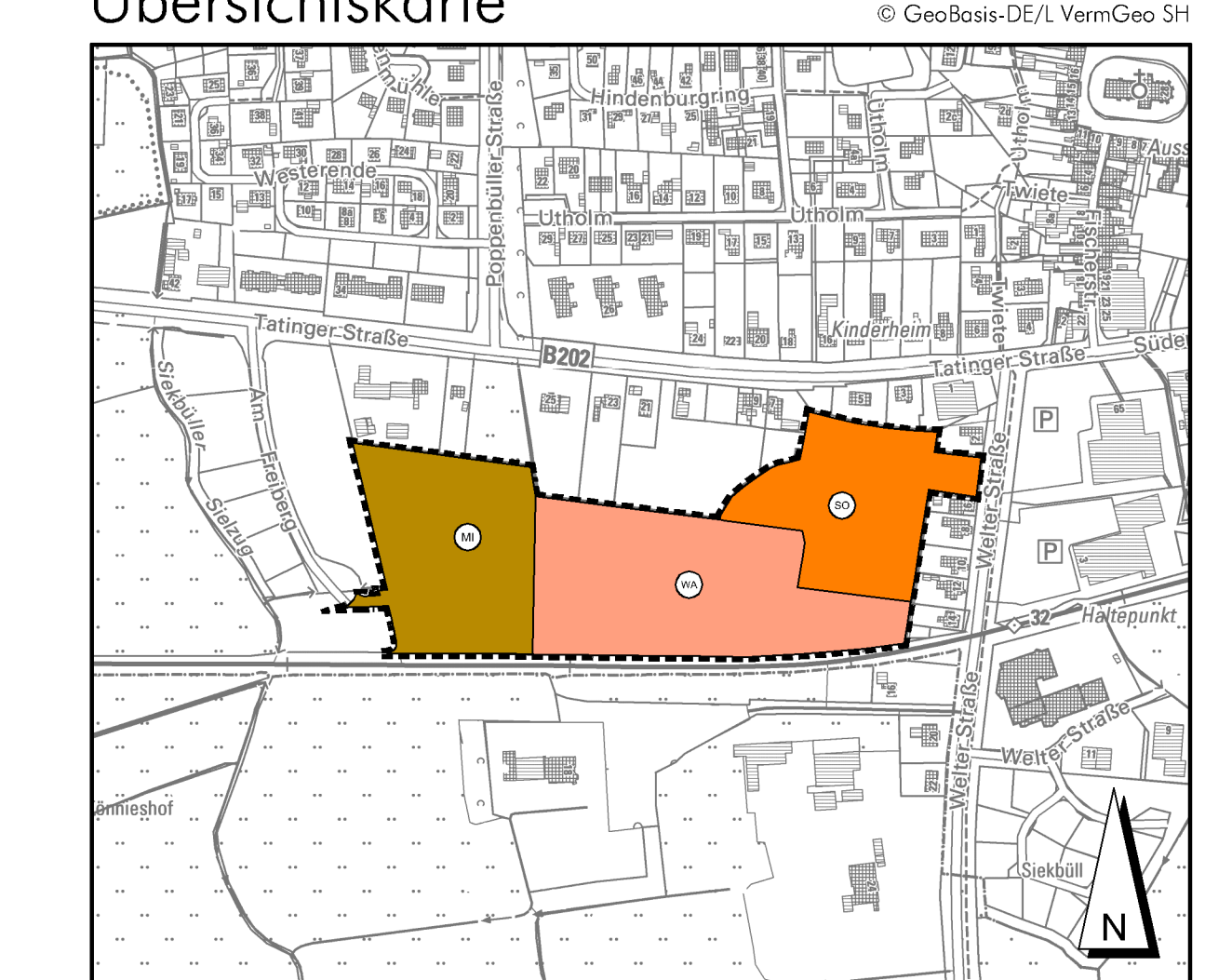
- Baueinregelung zur Baufeldfreiräumung (Grünlandumbruch)

Zum Schutz von Schädigungen und Tötungen des Moorfrösches, für den das Grünland einen potentiellen Lebensraum darstellt, dürfen die landwirtschaftlichen Flächen nur während der Winterruhe des Moorfrösches (Mitte November bis Ende Januar) umgebrochen und freigeräumt werden. Nach Abschluss der Verfüllung der Gewässer dürfen die Grünlandflächen auch außerhalb dieses Zeitraumes freigeräumt werden, da dann damit zu rechnen ist, dass die Moorfrösche abgewandert sind.

- Vorgaben für den Abriss von Gebäuden

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für gebäudebewohnenden Fledermausarten und Brutvogel sind im Vorfeld des geplanten Abrisses nähere Untersuchungen zu vorkommenden Fledermaus und Gebäudebrütern durchzuführen. Dazu ist das Gebäude von einer biologischen Fachkraft auf geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuelle Vorkommen zu überprüfen. Bei einem aktiven Vorkommen von Fledermäusen und/ oder Brutvögeln ist sicherzustellen, dass durch den Gebäudeabriss keine Individuen zu Schäden kommen. Die konkreten Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei nachgewiesenen aktiven Fledermausvorkommen sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen in der direkten Umgebung anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Übersichtskarte



Entwurf, 04.12.2025

DTKS, Maßstab 1:5.000

Satzung der Stadt Garding über den Bebauungsplan Nr. 38 "Siekbüll"

für das Gebiet "nördlich der Bahnlinie, südlich der "Tatinger Straße" (B202), sowie westlich der "Welter Straße" und östlich der Straße "Am Freiberg"