

# **Bekanntmachung Nr.: 87/2024**

## **des Amtes Mitteldithmarschen**

### **für Gemeinde Osterrade**

**Genehmigung des B-Planes Nr. 2 „Westbrookweg“ der Gemeinde Osterrade für das Gebiet „südlich des Westbrookweges, westlich der Dorfstraße und nördlich der Querenbek umfassend die Flurstücke 70, 39/1 und 48/3 teilweise der Flur 1 in der Gemarkung Osterrade“**

Der Landrat des Kreises Dithmarschen hat mit Bescheid vom 07.03.2024, Az.: 221/31 den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.12.2023 als Satzung beschlossenen B- Plan Nr. 2 „Westbrookweg“ der Gemeinde Osterrade für das Gebiet „südlich des Westbrookweges, westlich der Dorfstraße und nördlich der Querenbek umfassend die Flurstücke 70, 39/1 und 48/3 teilweise der Flur 1 in der Gemarkung Osterrade“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht. Der B-Plan tritt mit Beginn des 03.04.2024 in Kraft. Alle Interessierten können den genehmigten B-Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung von diesem Tag sowohl dauerhaft im Internet unter der Adresse „[www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de)“ als auch an in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen,- Geschäftsbereich Bau und Finanzen -, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.10 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen B-Plan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Gemeinde Osterrade unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Meldorf, den 15.03.2024

L.S.

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
Im Auftrag

*gez. Unterschrift*

(Nagies-Matthias)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Osterrade in der Zeit vom **26.03.2024** bis einschließlich **03.04.2024** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **26.03.2024** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de).

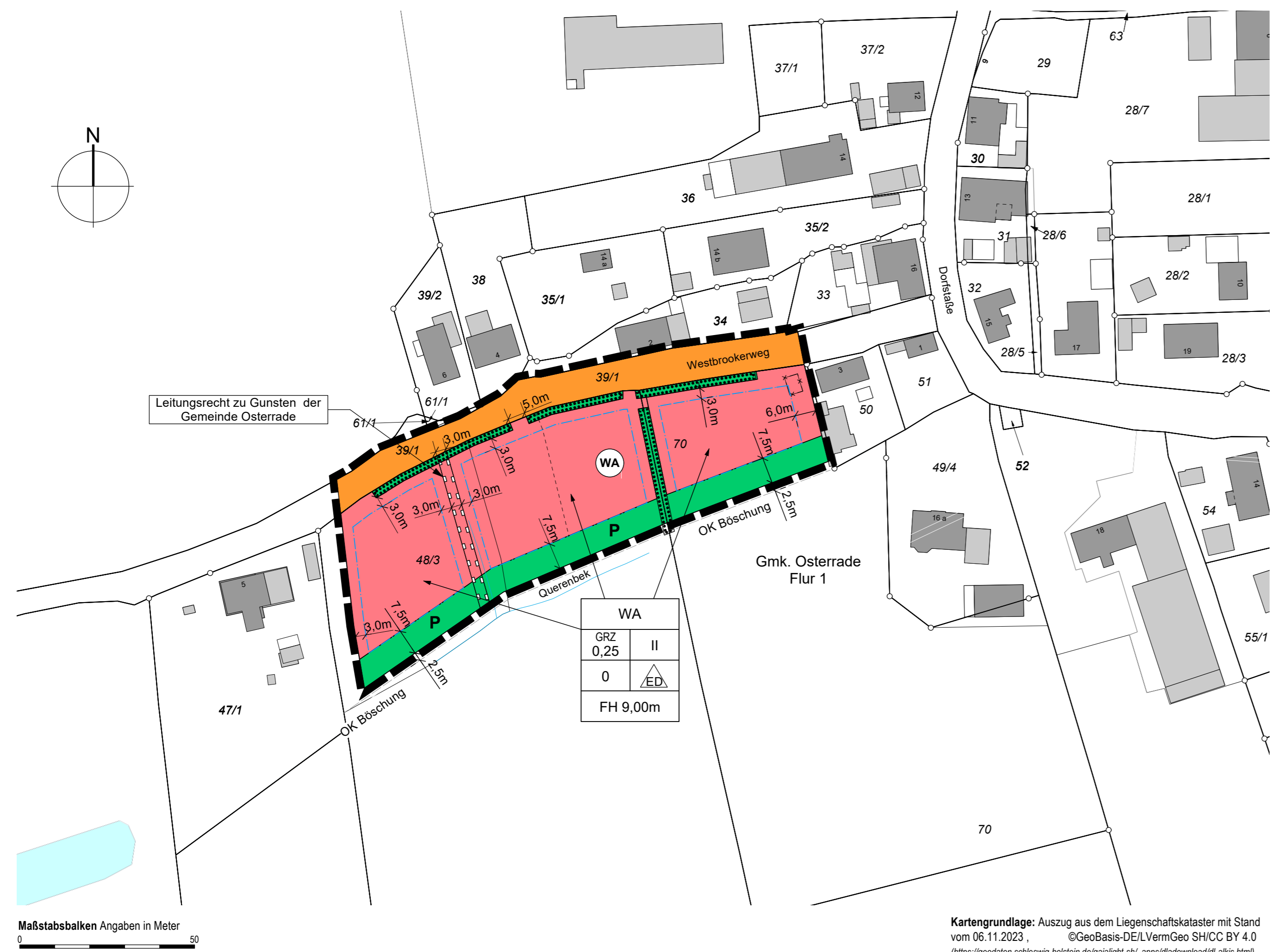
Meldorf, den 18.03.2024

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
gez. Stefan Oing  
-Amtsdirektor-

# Satzung der Gemeinde Osterrade über den Bebauungsplan Nr. 2 "Westbrookweg"

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 01. September 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Osterrade über den Bebauungsplan Nr. 2 "Westbrookweg" für das Gebiet südlich des Westbrookweges, westlich der Dorfstraße und nördlich der Querenbek umfassend die Flurstücke 70, 39/1 und 48/3 teilweise der Flur 1 in der Gemarkung Osterrade, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung



**Kartengrundlage:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 06.11.2023, ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 ([https://goodata.schleswig-holstein.de/gaalgis/sh\\_apps/download/ak-kis.html](https://goodata.schleswig-holstein.de/gaalgis/sh_apps/download/ak-kis.html))

Maßstab 1: 1.000

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

- Zulässig sind gem. § 4 BauNVO:
  - Wohnhäuser
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen m für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen der Verwaltung
  - Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe die der Wohnnutzung untergeordnet sind.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf max. 9 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Westbrookweg) liegen, bei abfallendem Gelände vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegenden Oberkante der Fahrbahnmitte.

### 3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Stellplätze und Zufahrten sind auch auf der straßenzugewandten Seite zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

### 4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Für den Eingriff in gesetzlich geschützten Knicks entsteht ein Kompensationserfordernis von 155 m lfd Knick. Die Kompensation erfolgt über ein Knickökokonto in Höhe von 52 Ökopunkten-Knick im Naturraum Geest, Kreis Nordfriesland mit dem Aktenzeichen 67.30.3-54/22. Zusätzlich ist ein 103 m langer Knick an der nördlichen Grenze des Flurstücks 36/3 der Flur 3 in der Gemarkung Osterrade anzulegen.
- Für den Eingriff in den Boden entsteht ein Kompensationserfordernis von 991 m². Die Kompensation erfolgt über das Ökoko-Kreis Dithmarschen Az.: 680.012/4/132A (Süderhastedt) Naturraum Geest.

### 5. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Zum Rückhalt des Oberflächenwassers sind auf den privaten Grünflächen Rückhaltungsmulden anzulegen, die das Oberflächenwasser gedrosselt an die Querenbek abgeben.

### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO S-H) bzw. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Dachgestaltung:**  
Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20°-48° zulässig. Die Dächer von den Garagen und Nebenanlagen können abweichend auch als Flachdächer ausgebildet werden. In diesem Fall sind sie mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- Fassadengestaltung:**  
Es sind Fassaden mit Verblendenmauerwerk, Putz, Holz und Zementfaserplatten zulässig.
- Die Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Ordnungswidrigkeiten:**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften der Ziffern 1-3. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweise

### Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres gerodet werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt (vom ..... bis ..... durch Aushang).
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Plans Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten des Amtes Mitteldithmarschen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Amtsblatt des Amtes ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang), ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung](http://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung), ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck: ..... Amt/Gemeinde: .....  
.....  
.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck: ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in: .....  
.....  
.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck: .....  
.....  
.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck: .....  
.....  
.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck: .....  
.....  
.....  
Ort, Datum, Siegelabdruck: .....  
.....

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

**GRZ 0,25** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosses

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise  
**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**FH** Firsthöhe  
**Baugrenze**

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Orange** Straßenverkehrsflächen

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**P** Private Grünflächen

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Grün** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

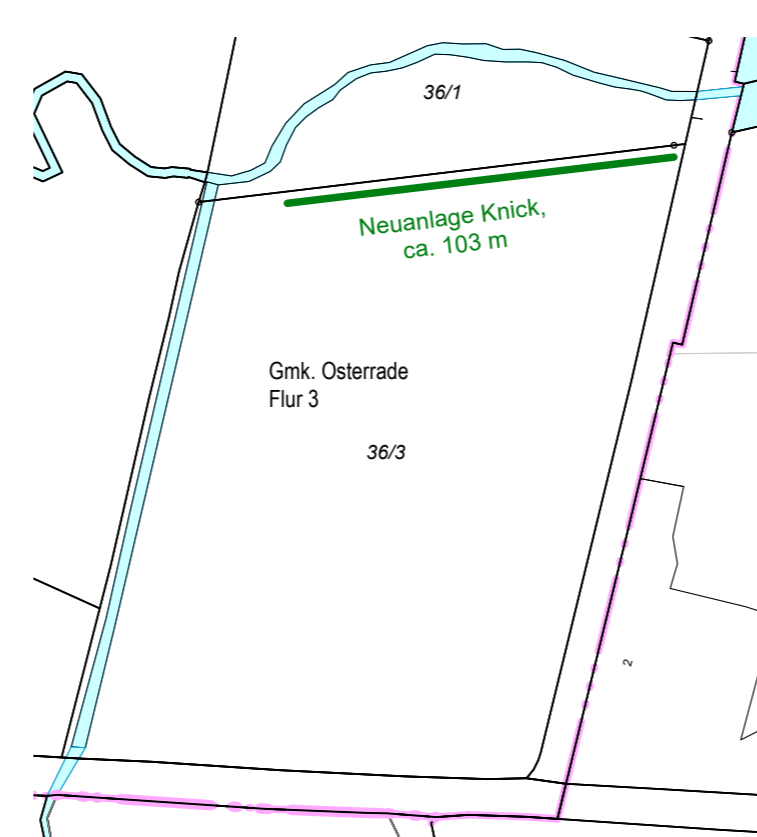
#### Sonstige Planzeichen

**--- ---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
**Black Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

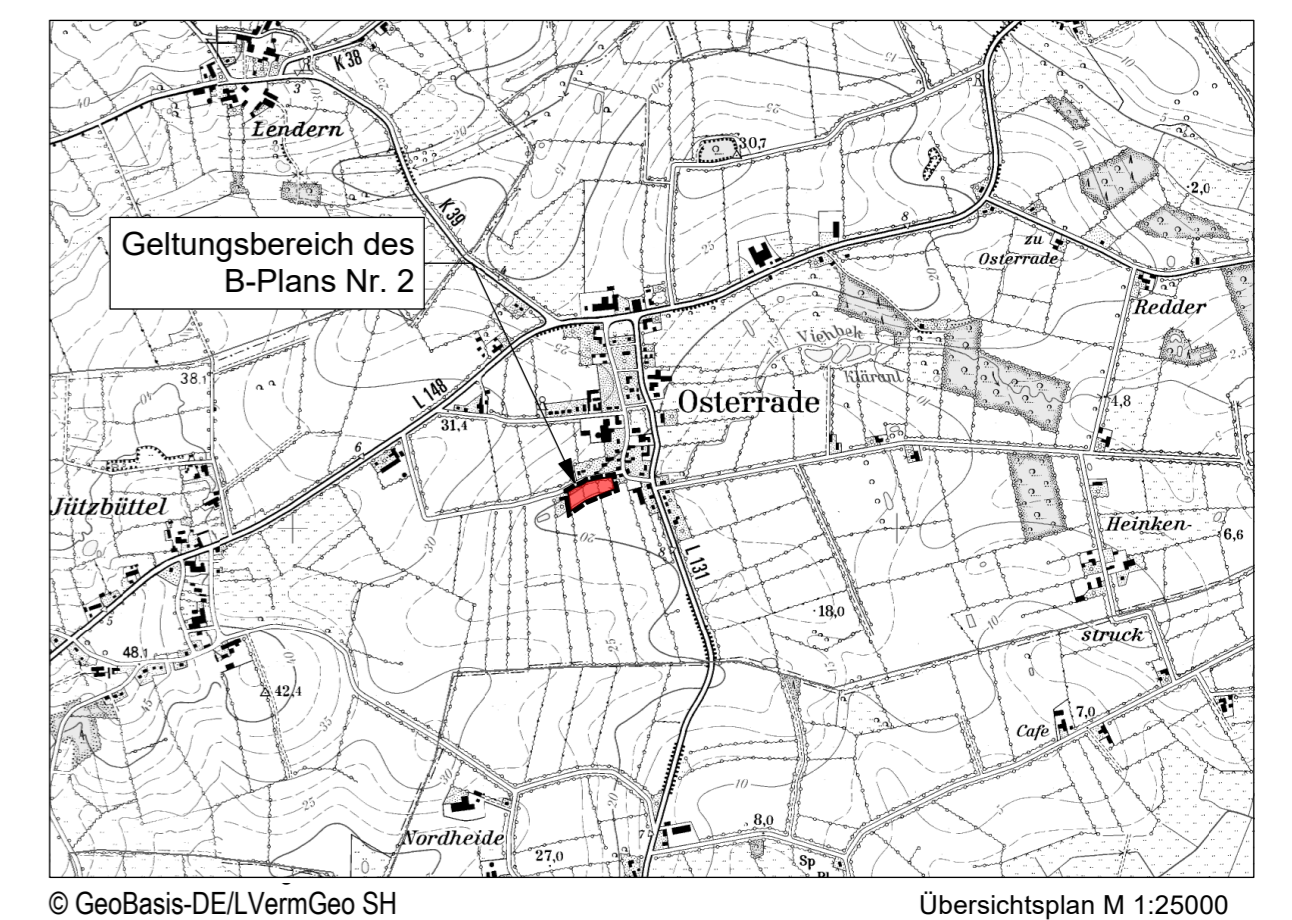
#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

**Grey Box** vorhandene Gebäude  
**Line** Flurstücksgrenzen, vermarktet  
**Line** Flurstücksgrenzen, unvermarktet  
**Line** Flurstücksnummer  
**---x---** Abriss Gebäude  
**Line** Oberkante Böschung  
**Line** vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

## Lageplan Knickausgleich



**Kartengrundlage:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 06.11.2023, ©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Gemeinde Osterrade Kreis Dithmarschen

## Bebauungsplan Nr. 2 "Westbrookweg"

### Plan zur Beschlussfassung

Stand: 01.12.2023

Regionale Entwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Süderstr. 3  
25685 Westerrade  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@ofaf.de

