

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Großenwiehe, Flur 6



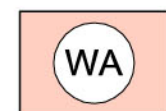
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

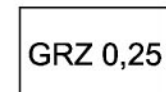
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

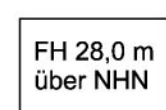
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



GRZ 0,25

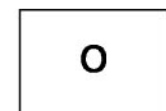


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 28,0 m über NHN (Normalhöhennull)

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



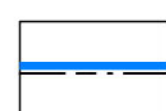
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



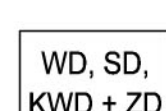
Nur Einzelhäuser zulässig



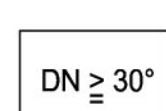
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach, Krüppelwalmdach und Zelddach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)

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



Straßenverkehrsfläche

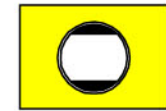


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
A1: Zugunsten der Anlieger mit der GSt-Nr.: 11 + 12
A2: Zugunsten der Anlieger mit der GSt-Nr.: 9 + 10
A3: Zugunsten der Anlieger mit der GSt-Nr.: 6, 7 + 8

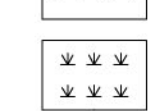
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



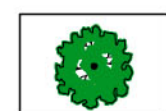
Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



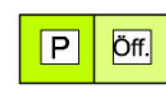
Zweckbestimmung: Begleitgrün



Zweckbestimmung: Zierstreifen



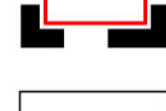
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



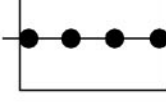
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb des Wa-Gebietes) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



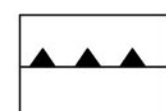
Grundnutzung: Privat / öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



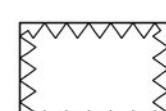
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Siehe hierzu Text Teil B, unter Punkt 0.7



Umgrenzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Hauptversorgungsleitung oberirdisch Hier: Abbruch der vorhandenen Freileitung 20 KV, geplant ist eine unterirdische Verlegung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung Teilweise



Flurstücksgrenze



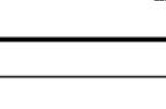
Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Zuweisungsnummern der Grundstücke (Gst-Nr.)



Geländepekte mit Höhenangaben, bezogen auf NHN



Laub- / Nadelbaum außerhalb des Geltungsbereichs

Gasschieber

Stellplatzumgrenzung mit Angabe der Nummer

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

III. Nutzungsschablone

WA1, WA2 und WA3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Grundflächenzahl (GRZ)	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen pro Grundstück um max. 30 m² überschritten werden.

03. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) ist - abweichend von der Regelung der LBO - ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

04. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

05. **Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

06. **Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser.

07. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fronten der Grundstücke 1, 11, 12 und 13 schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

08. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind einreihig mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Umweltbericht). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

- B. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. **Dachflächen**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer von Hauptgebäuden jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. **Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 1,20 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. **Nebenanlagen, Garagen, Carports**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 25 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

01. **Bodendenkmale**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

02. **Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Schleswig-Flensburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"GRABENACKER"

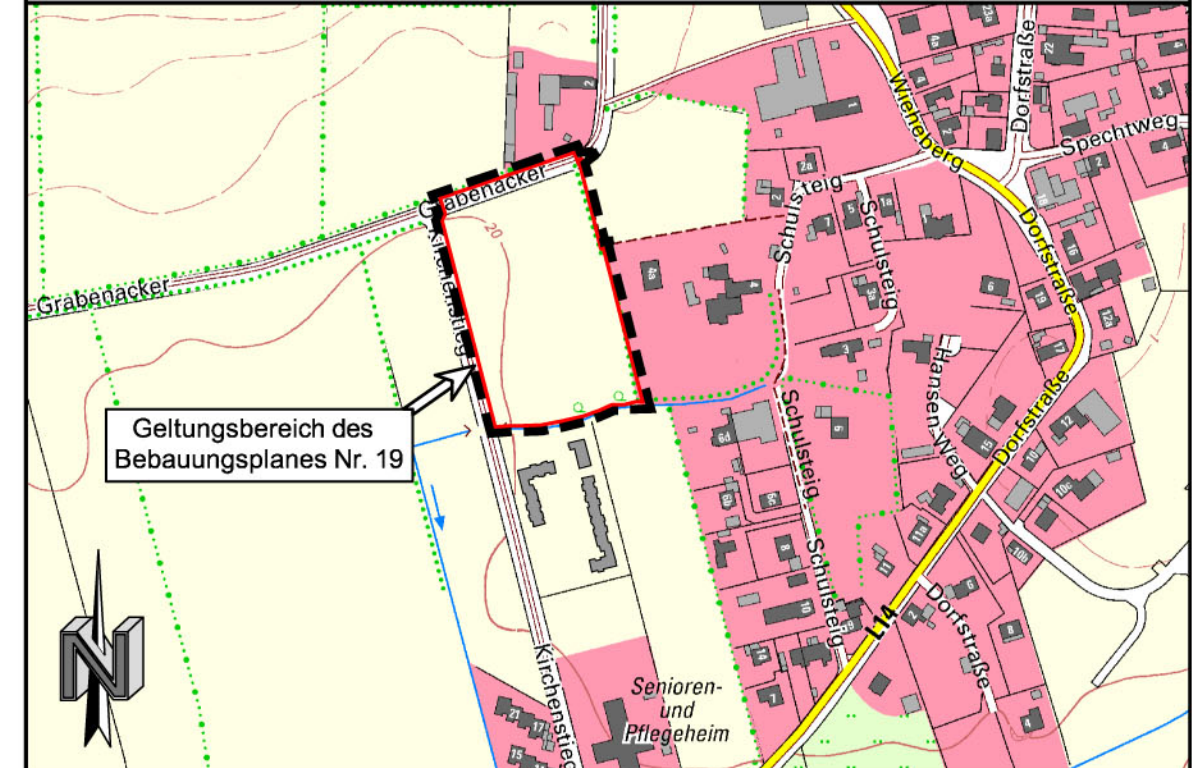
DER

GEMEINDE GROßENWIEHE

KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

für das Gebiet nördlich 'Dorfgraben', östlich 'Kirchenstieg' und südlich 'Grabenacker'

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



Büro für Bauleitplanung
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.02.2015 folgende Satzung über die den Bebauungsplan Nr. 19, für das Gebiet nördlich 'Dorfgraben', östlich 'Kirchenstieg' und südlich 'Grabenacker', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.07.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Schafflund am 08.08.2014 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.12.2014 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2015 bis 05.02.2015 während folgender Zeiten: Montag 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.30 und Dienstag bis Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.12.2014 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Schafflund ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schafflund, den
Bürgermeisterin

Flensburg, den
Siegelt
ÖbVl H. Udo Bach

07. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den
Siegelt
ÖbVl H. Udo Bach

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.02.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schafflund, den
Siegelt
Bürgermeisterin

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schafflund, den
Siegelt
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 19 durch die Gemeindevertretung und die 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 am 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 in Kraft getreten.

Schafflund, den
Siegelt
Bürgermeisterin