

Teil A: Planzeichnung

Satzung der Gemeinde Großenwiehe über den Bebauungsplan Nr. 20 - Wohngebiet "Zum alten Bahnhof" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Großenwiehe vom 22.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 - Wohngebiet "Zum alten Bahnhof" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet nördlich der Straße "Zum alten Bahnhof", westlich der bestehenden Bebauung und nordöstlich der bestehenden Bebauung Bahnhofstraße erlassen. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der derzeitigen Fassung.



Planzeichen	Rechtsgrundlage	Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen</b>		Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z. B. III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Wohngebiet, allgemein	§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	Erhaltung bestehender Knick / Gehölzstreifen	§ 30 Abs. 1 BImSchG § 21 Abs. 1 Nr. 4 LärmSchG
<b>Allgemeines Wohngebiet</b> WA 1  offene Bauweise	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Nutzungsabgrenzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Grundflächenzahl</b> GRZ 0,4	Zahl der Vollgeschosse	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
<b>Dachneigung</b> DN FH max. 45°	Firsthöhe, z. B. 12 m	bestehende Flurstücksgrenze	
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Vorfluter	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	Flurstücksbezeichnung	
<b>Verkehrflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Grundstücksnummern und Größen	
öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie		vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)	
öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg		in Aussicht genommener Grundstücksquerschnitt	
öffentliche Verkehrsfläche (Querungshilfe)		Straßenplanung, ign Schleswig	
<b>Grünflächen</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 6 BauGB	bestehende Flurstücksgrenze	
Verkehrs begleitende Grünfläche		Graben, Kriech	
Private Grünfläche		Gehölzstreifen	
Anpflanzung von Knicks		bestehende Bäume	

TEIL B: Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für die Verwertung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 Die maximale Flurhöhe baulicher Anlagen kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.  
 Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).  
 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.

**3. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**  
 Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Innerhalb von WA 1 ist ausnahmsweise eine höhere Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.  
 Abweichung von Kapazitätsgrenze  
 Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in WA 1 ausnahmsweise abweichend bis zu 80% von Hundert überschritten werden.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.  
 Ein Vorhaben von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.  
 Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in WA 1 ausnahmsweise abweichend bis zu 80% von Hundert überschritten werden.  
 Nebenanlagen  
 Außerhalb der festgesetzten Baulinien sind Nebenanlagen nach § 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.  
 Bauliche Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in einem Abstand von mindestens 5 m vom Knick und 3 m vom Gehölzstreifen aus zulässig.

**5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Öffentliche Verkehrsflächen  
 Die Bereiche des Anschlusses der Erschließungsstraße an die Straße „Zum alten Bahnhof“ sowie die innerörtlichen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

**6. Lärmschutz**  
 6.1. In dem im Teil A – Planzeichnung – gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenwände von Außenstrahlungsflächen in Wohnungen müssen im südlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseiten nach Tabelle 6 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens der Anforderung bezüglich der Schalldämmung von erf. R<sub>w,ext</sub> = 35dB genügen.  
 6.2. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,ext</sub> bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenwände zu führen. Grundlage ist die als Technische Baueinstimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.  
 6.3. Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere von allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundanforderung keine Festanforderung an den vollständig von der L 12 abgewandten nördlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**  
 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Sondergebiete darf maximal 45° betragen.  
 Die maximale Zahl der Vollgeschosse kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden (siehe Planzeichnung).  
 Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und an den Gebäudesessenden zulässig. Auf Dächern sind nur parallel zur Dachhaut liegende Photovoltaikanlagen zulässig.

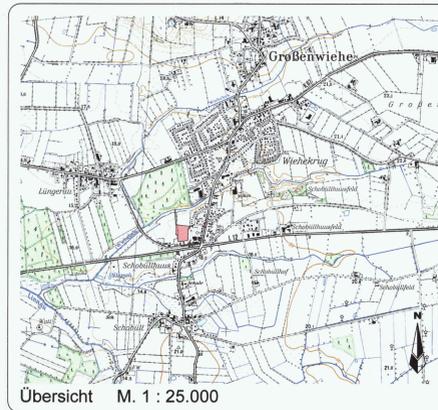
**8. Grünordnerische Festsetzungen und Festsetzung Schalldämmmaß**  
 Öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen  
 Auf allen straßenbegleitenden Grünflächen (siehe Planzeichnung) sind Einrichtungen zum Oberflächenwasserablauf und zur Oberflächenwasserentwässerung ober- und unterirdisch zulässig. Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken sind zulässig. Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entorgung dienen sind zulässig.  
 Anpflanzung von Laubgehölzen gemäß Planzeichnung und Pflanzlisten  
 Knick  
 Die vorhandene Lücke im Knick sind durch eine Ergänzung des Knicks zu schließen.  
 Private Grünflächen  
 Innerhalb der privaten Grünflächen (siehe Planzeichnung) sind Anlagen zur Regenwasserentwässerung und -rückhaltung sowie Einfriedungen zulässig.  
 Pflanzliste Bäume  
 Stammumfang mind. 16/20 cm als Hochstamm bzw. NB:  
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Pinus sylvarum - Vogelfirnis  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aucuparia - Eberschneise, Vogelbeere  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)  
 An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB notwendige Flächen verbindlich zugewiesen. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden aus einem vom Kreis Schleswig-Flensburg anerkannten Ökotoonto zugewiesen.

**9. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO Schleswig-Holstein)**  
 Stellplätze (§ 50 LBO Schleswig-Holstein)  
 Pro Wohninheit sind mindestens 2 Stellplätze innerhalb der dazugehörigen Grundstücksfläche zu errichten.

**10. Hinweise**  
 Anpflanzungen  
 Die Gehölzpflegungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzuführen. Die Befruchtungsmassnahmen sind in der dem Beginn der Gebüsterneuerung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wachstum) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 6 m je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzarten dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.  
 Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein zeitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.2016. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.01.2016 ortsüblich erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.01.2016 durchgeführt.
- 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 22.01.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2016 bis 18.05.2016 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung 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 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Großenwiehe, den 11.04.2016
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06.2016 bis 20.07.2016 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung erneut 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 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2016 erneut geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Großenwiehe, den 22.09.2016
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Großenwiehe, den 22.09.2016
- Der katastralmäßige Bestand am 22.09.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schleswig, den 22.09.2016
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Großenwiehe, den 22.09.2016
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 20 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 22.09.2016 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 22.09.2016, in Kraft getreten. Großenwiehe, den 22.09.2016



**Bebauungsplan Nr. 20 - Wohngebiet "Zum alten Bahnhof" - Gemeinde Großenwiehe**

Satzung

M. 1 : 500

Auftraggeber: Gemeinde Großenwiehe

Stand: 22.09.2016  
 Gezeichnet: T. Leupold / B. Kalvelage  
 Bearbeitet: M. Löwe / M. Demuth

Auftragnehmer: Pro Regione GmbH  
 Demuth + Lepack  
 Schiffbrücke 24  
 24939 Flensburg

