

Satzung der Gemeinde **Großenwiehe**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Redder" für das Gebiet südlich der "Wanderuper Straße" und östlich der Straße "Achter de Möhl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2013 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2014.

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Redder"

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.08.2017 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 24.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2018 bis zum 23.03.2018 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 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 09.02.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amtschafflunde.de ins Internet gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 02.07.2018 über die Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2018 bis 02.08.2018 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.06.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amtschafflunde.de ins Internet eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.

Großenwiehe, den

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am

Großenwiehe, den

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

Großenwiehe, den

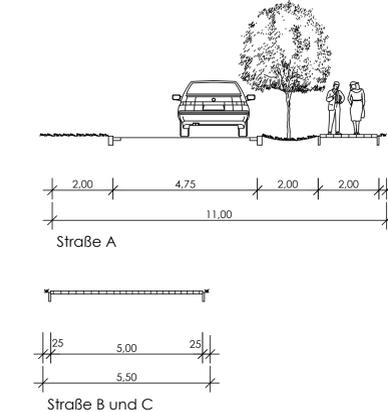
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 mit dem am

Großenwiehe, den

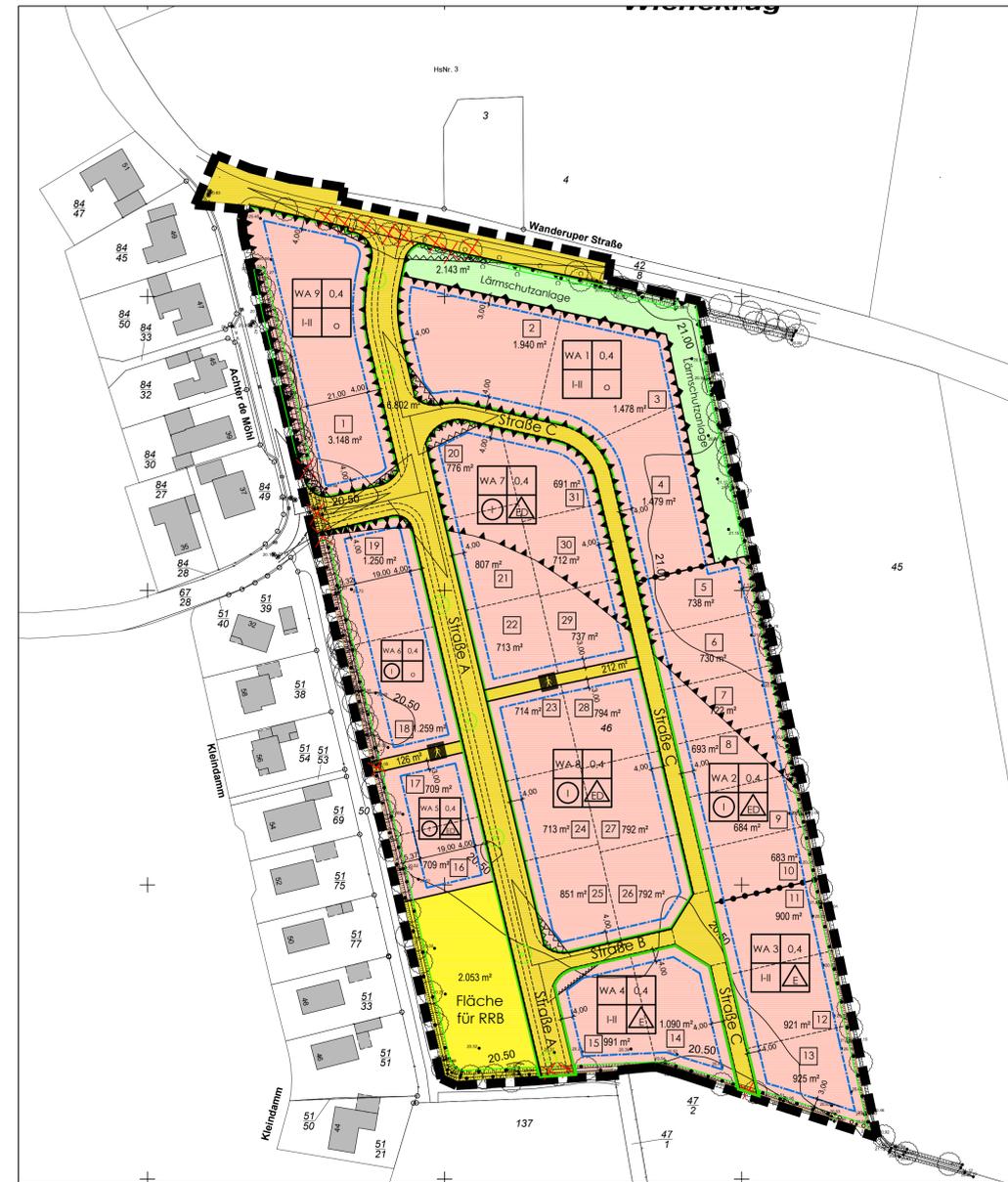
Bürgermeister

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA 1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16-19 BauNVO
H-I	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16-20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16-20 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
---	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
RRB	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
O	Anpflanzgefäß, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
---	Umgestaltung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
---	Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmschutzanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
---	Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
---	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz

Darstellung ohne Normcharakter

---	bestehende Flurstücksgrenze
46	Flurstücksbezeichnung
---	künftig fortfallender Knick
---	künftig fortfallender Einzelbaum
---	Sichtdreieck
3,00	Bemaßung
20,70	bestehende Geländehöhe über NN

Text (Teil B)

- Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und mit WA 2 bis WA 5, WA 7 und WA 8 bezeichneten Baufeldern sind Einzelhäuser je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
2.2 Abweichend zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und mit WA 1, WA 6 und WA 9 bezeichneten Baufeld sind in Einzelhäusern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB**
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,20 m bis 0,80 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenquerschnittes zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "nachrichtliche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) bestehenden Knicks nicht zulässig. Für die in der Planzeichnung mit den Nummern 16 bis 19 gekennzeichneten Grundstücksflächen gilt ein Mindestabstand von 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "nachrichtliche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) bestehenden Knicks.
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltrennanlagen und Mülltrennschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) oder in der Planzeichnung mit "Straße A" bis "Straße C" festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
- Es wird gemäß § 50 Abs. 3 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
6.1 Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgefäß, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm (HST 2+4 MB 12-14) in einem Abstand von 30,00 m bis 40,00 m zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abweichungen von den Standards sind ausnahmsweise zulässig.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Zur Einbindung des Regenwasserückhaltebeckens in die umgebende Landschaft sowie als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser ist die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserückhaltebecken" durch Begrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Immissionschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Immissionschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
8.1 Lärmschutzanlage
Innerhalb der festgesetzten "Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm eine Lärmschutzanlage mit einer Länge von 36,00 m entlang der nördlichen Planungs- und eine Lärmschutzanlage mit einer Länge von 40,00 m entlang der nördlichen und einer Länge von 84,00 m entlang der östlichen Planungs- sowie eine Höhe der Lärmschutzwand von mindestens 6,00 m über Gelände des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Schutz vor Gewerbelärm
Zum Schutz der Wohn- und Büroututzungen vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung als "Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dargestellten Flächen an den lärmschutzrelevanten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume zulässig bzw. müssen Lüftungen von schützenswerten Räumen in diesem Bereich geschlossen ausgeführt werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den lärmschutzrelevanten Fassaden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.
- Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz der Wohn- und Büroututzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 festgesetzt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schallklima nach § 44 Abs. 2 BauGB (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude zulässig bzw. müssen Lüftungen von schützenswerten Räumen in diesem Bereich geschlossen ausgeführt werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinweise

Die im Text Teil B angesprochene und der Planung zugrunde liegende DIN 4109 (Januar 2018) kann bei der Stelle, bei der die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachform und Dachneigung**
1.1 Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig.
1.2 Für die mit WA 1, WA 3, WA 4 und WA 9 bezeichneten Baufelder sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig. Eine Dachneigung von weniger als 25° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- Nebendächflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.**
1.3 Nebendächflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
1.4 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Dacheindeckungen**
2.1 Es ist nur eine ungelagerte Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun und anthrazit sowie Glas und Graudächer zulässig.
2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbungen zulässig.

Sichtflächen der Gebäude

- Es sind nur folgende Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, hellgrau und weiß zulässig: Schmalwandwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas.
Zusätzlich ist Holz in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.
- Abweichend zu Ziffer 3.1 sind für bis zu 30% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebung zulässig.
- Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberflächene der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

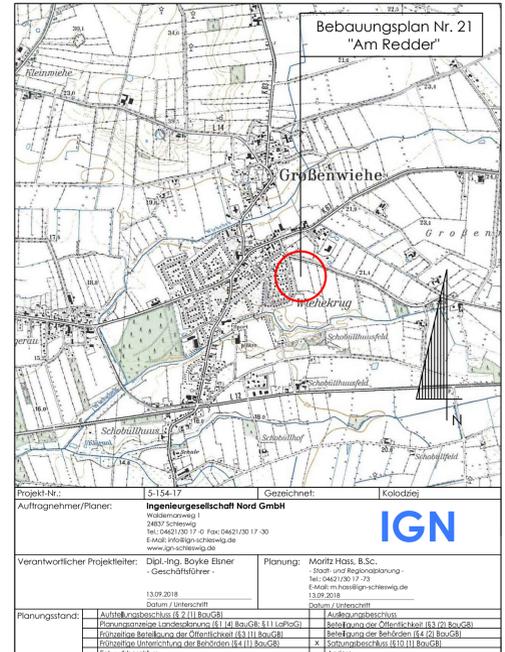
Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur bis zur maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig.

Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien", sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde
Großenwiehe
über den
Bebauungsplan Nr. 21
"Am Redder"