Satzung Gemeinde Medelby über den Bebauungsplan Nr. 14 "Interkommunales Wohngebiet"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Interkommunales Wohngebiet", für das Gebiet nördlich der „Hauptstraße", westlich der Kreisstraße 75, südlich des landwirtschaftlichen Betriebes „Schlumm" sowie östlich des örtlichen Campingplatzes am nordwestlichen Rand der Ortslage Medelby, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 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 bis zum während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schafflund.de ins Internet gestellt.

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

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

Medelby, den

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

, den

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

Medelby, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Verbandes und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 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.

Medelby, den

Bürgermeister

K:\VP16BP\Medelby\5-130-19-BPL-14\DWG\Medelby-BPL-14.dwg

Layout: Bebauungsplan

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete, z.B. Baufeld WA 1	
0,30	Grundflächenzahl, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+19 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
(I)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. I	§ 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
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
RVN	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Grünfläche, öffentlich, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

- Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
- Anbauverbotszone (15 m vom Fahrbahnrand K 75) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein

Darstellung ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterung
	bestehende Flurstücksgrenze
89	Flurstücksbezeichnung
	künftig fortfallender Knick
	künftig entwidmeter Knick
	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
4	Grundstücksnummer
	bestehendes Gebäude
3.00	Bemaßung
	Sichtdreieck
25.00	bestehende Geländehöhe über NHN

Text (Teil B)

1. Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung unzulässig:
- Anlagen für die Verwaltung § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Zahl der Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung zusätzlicher Geschosse über die höchstzulässig Zahl an Vollgeschossen hinaus unzulässig.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA 1**, **WA 2** und **WA 5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA 1** bis **WA 5** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete darf die Firsthöhe baulicher Anlagen maximal 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, betragen.

5. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m - 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe der an das Grundstück angrenzenden und in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig, gemessen am Rand der in Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/ § § 12 und 14 BauNVO

In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Innerhalb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Knicks anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste anzulegen:

Pflanzliste:

Stieleiche	(Quercus robur)
Hasel	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hundsrose	(Rosa canina)
Filzrose	(Rosa tomentosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

7.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgebot, Einzelbäume" sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß folgender Pflanzliste anzulegen. Die Bepflanzung hat eintheitlich mit einer Art der folgenden Pflanzliste zu erfolgen:

Pflanzliste:

Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia "Brouwers"),
Feldahorn	(Acer campestre "Elsrijk),
Rotdorn	(Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")

(jeweils 12 - 14 cm).
Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind innerhalb der "Straße A" ausnahmsweise zulässig.

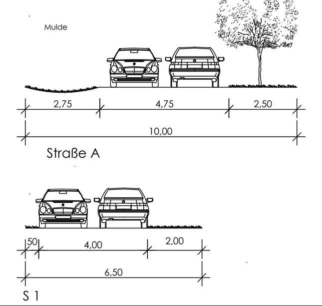
8. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist einzuzäunen und als Streuobstwiese extensiv zu entwickeln.

Es sind mindestens 24 hochstämmige Obstbäume (10 - 12 cm) aus der folgenden Pflanzenliste zu pflanzen:
- Apfel,
- Kirsche,
- Zwetschgen,
- Krete.

Folgende Bedingungen sind zu beachten:
- Schädlingsbekämpfungsmittel und sonstige Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen auf der Fläche nicht verwendet werden.
- Keine Bodenbearbeitung oder Bodenumbruch.
- Nachsaaten sind nicht zulässig.
- Eine 1 - 2 malige Mahd im Jahr, im Herbst.
- Das Mähgut muss von der Fläche abgefahren werden.
- Veränderungen des Bodenreliefs durch Aufschütten, Planieren usw. sind nicht statthaft.
- Die Nutzung als Hundeauslauf ist zu unterbinden (z.B. durch Beschilderung oder landschaftsgerechte Abgrenzung entlang der in der Planzeichnung dargestellten "Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft").
- Der Baumbestand ist durch fachgerechte Schnittmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
- Die Bäume sind mit einem Einzelbaumschutz vor Verbiss zu schützen.

Straßenquerschnitt M. 1 :100



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

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Es sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig.

1.2 Für die mit **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** bezeichneten Baufelder sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 48° zulässig.
Eine Dachneigung von weniger als 22° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.

1.3 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.4 Die Ziffern 1.1 bis 1.3 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

2.1 Es sind ausschließlich nicht glänzende Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebungen rot, rotbraun, grün, schwarz und anthrazit sowie Glas zulässig. Darüber hinaus ist es zulässig, die Dacheindeckung als Gründach mit einer Dachbegrünung auszubilden.

2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3. Sichtflächen der Gebäude

3.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz sowie Glas zulässig.
Die genannten Materialien sind mit Ausnahme von Glas nur in der Farbgebung rot, rotbraun, grau, anthrazit und weiß zulässig. Zusätzlich ist Holz in seiner natürlichen Farbgebung zulässig. Block- und Blockbohlenhäuser sind nur bis zu einer Balkenstärke von maximal 20 cm Durchmesser zulässig.

3.2 Für bis zu 20 % der Sichtflächen der Gebäude sind Abweichungen von den unter Ziffer 3.1 genannten Marterialien und Farbgebungen zulässig.

3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

4. 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 Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
Für Dachneigungen ≤ 11° ist eine Neigung der Solaranlagen bis 20 ° abweichend zur Dachoberfläche zulässig.

5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebieten nur bis zur maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Bei freistehenden Antennenanlagen gemesen über der angrenzenden bestehenden Geländehöhe.

6. Grundstückseinfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Gesamthöhe von Friesenwall einschließlich Bepflanzung ist nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Hecken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste anzulegen:

Pflanzliste:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Beet- und Strauchrosen	(Rosa spe.)

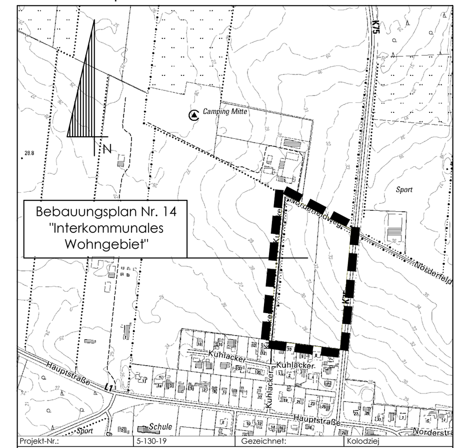
7. Bepflanzungen auf den Grundstücken

7.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

7.2 Das Anlegen von Steingärten zwischen der innerhalb der Planzeichnung dargestellten Straßenbegrenzungsline (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO) ist unzulässig.

7.3 Es ist pro Grundstück mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	5-130-19	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftragnehmer/Planer:	**Ingenieurgesellschaft Nord GmbH** Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17 -0 Fax: 04621/30 17 -30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		IGN
Verantwortlicher Projektleiter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat 15.04.2020 Datum / Unterschrift	Planung:	Moritz Hass, B.Sc. *- Stadt- und Regionalplanung -* Tel.: 04621/30 17 -73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de 15.04.2020 Datum / Unterschrift

Planungsstand:				
		Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	X	Auslegungsbeschluss
		Planungsanzeige Landesplanung (§1 (4) BauGB; §11 LaPlaG)		Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)
		Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)		Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB)
		Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§4 (1) BauGB)		Satzungsbeschluss (§10 (1) BauGB)
	X	Entwurfsbeschluss		Andere

Satzung der Gemeinde

Medelby

Bebauungsplan Nr. 14
"Interkommunales Wohngebiet"