Satzung der Gemeinde Großenwiehe
über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Redder"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.09.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Redder" für das Gebiet südöstlich des Verkehrsweges „Kleindamm" und nördlich der „Rollau" am östlichen Rand der Ortslage Großenwiehe, 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

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA 1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
0,27	Grundflächenzahl, z.B. 0,27	§ 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	§ 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	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Zweckbestimmung: Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RWN	Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz, öffentlich	§ 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
M 1	Bezeichnung der Maßnahmenflächen, z. B. M 1	§ 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
	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

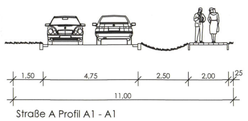
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

- Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
- Grenze Biotopverbundsystem - Nebenverbundachse, § 12 LNatSchG
- GWS — Gewässerschutzstreifen (50 m von der Uferlinie der Rollau) § 61 Bundesnaturschutzgesetz / § 35 Landesnaturschutzgesetz

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- 137 Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenze
- künftig fortfallender Knick
- künftig fortfallender Gehölzstreifen
- Sichtdreieck
- 3,00 Bemaßung
- 20,70 bestehende Geländehöhe über NN
- künftiger Wanderweg

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Straße A Profil A1 - A1

Text (Teil B)

1. **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.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 2, WA 3 und WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen,** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Endgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

4. **Höhenlage baulicher Anlagen,** § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Endgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

5. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen,** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

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

5.2 Es wird gemäß § 50 Abs. 3 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind mit einem Mindestmaß von 2,50 m * 5,00 m zu errichten. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

6. **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 "Anpflanzgebot, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind 3xv hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm (StU 2*4 MB 14-16) zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Abweichungen von den Standorten sind ausnahmsweise zulässig.

6.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten flächen "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) ist ein Gehölzstreifen von einer Breite von 2,50 m anzulegen. Die Immissionsschutzstreifen sind mit Gehölzen aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten:

- Hainbuche	Carpinus betulus	LHEI 1xv 60/100
- Feld-Ahorn	Acer campestre	LHEI 1xv 80/100
- Eberesche	Sorbus aucuparia	STR 2xv 60/100
- Stiel-Eiche	Quercus robur	HEI 2xv 100/125
- Weißdorn	Crataegus monogyna	STR 2xv 60/100
- Wildapfel	Malus domestica	STR 2xv 60/100
- Brombeere	Rubus fruticosus	STR 1xv 60/100
- Hundrose	Rosa canina	STR 2xv 60/80
- Geißblatt	Lonicera periclymenum	STR 2xv 60/100

Eine Gestaltung zur Schnittheckе ist nicht zulässig.

6.4 Knick
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick - " (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Knicks mit folgenden Mindestmaßen anzulegen:

- Fußbreite: 3,00 m - 3,50 m
- Wallhöhe: 1,20 m - 1,50 m
- Wallkrone (Breite): 1,20 m.

Die Knicks sind mit Gehölzen aus folgender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten:

- Hainbuche	Carpinus betulus	LHEI 1xv 60/100
- Feld-Ahorn	Acer campestre	LHEI 1xv 80/100
- Eberesche	Sorbus aucuparia	STR 2xv 60/100
- Stiel-Eiche	Quercus robur	HEI 2xv 100/125
- Weißdorn	Crataegus monogyna	STR 2xv 60/100
- Wildapfel	Malus domestica	STR 2xv 60/100
- Brombeere	Rubus fruticosus	STR 1xv 60/100
- Hundrose	Rosa canina	STR 2xv 60/80
- Geißblatt	Lonicera periclymenum	STR 2xv 60/100

Im Abstand von 30,00 m sind Überhälter zu entwickeln und zu erhalten.

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

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **M 1** gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind die Grünflächen extensiv zu bewirtschaften und als Streuobstwiese zu entwickeln.

7.1.1 Auf den als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Bereichen erfolgt die Pflanzung von 3 x versetzten, hochstämmigen Obstgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm. Gepflanzt wird je 250 m² Fläche ein Obstgehölz folgender Art (in Sorten):

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

7.1.2 Die Obstwiese ist jährlich mindestens einmal, höchstens jedoch zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab dem 01.07. des Jahres. Der Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7.2 Die der in der Planzeichnung festgesetzte und mit **M 2** gekennzeichnete Fläche „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dienen der Anlage eines gemeindlichen Ökokontos.

8. **Sichtdreieck,** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der 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

1. **Dachform und Dachneigung**

1.1 Es sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig.

1.2 Für das mit **WA 4** bezeichnete Baufeld sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig.
Eine Dachneigung von weniger als 25° 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 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. **Dacheindeckungen**

2.1 Es sind ausschließlich ungläsierte und nicht glänzende Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Glas- und Gründächer zulässig.

2.2 Nebenäußer 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 sind nur folgende Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, hellgrau und weiß zulässig:
Schmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas.
Zusätzlich ist Holz in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.

3.2 Abweichend zu Ziffer 3.1 sind für bis zu 20% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebung 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.

5. **Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind nur bis zur tatsächlichen Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

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. **Bepflanzung auf den Grundstücken**

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

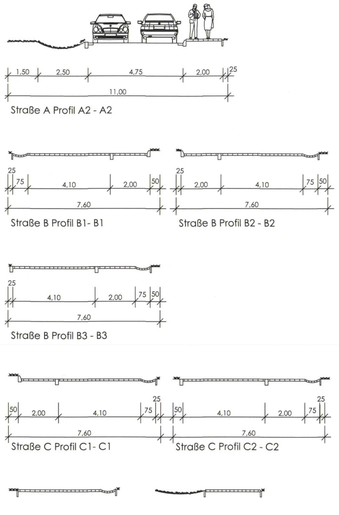
7.2 Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist auf dem gesamten Baugrundstück unzulässig.

7.3 Auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist eine Bepflanzung gemäß Ziffer 6.1 des Textes (Teil B) vorzunehmen.

8. **Gestaltung der Grundstückszufahrten**

8.1 Die zulässige Zufahrtsbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt pro Grundstück maximal 5,00 m.

8.2 Der Übergang von den privaten Grundstücksflächen zum befestigten Fahrbahnrand ist in gepflasterter Bauweise herzustellen.



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.2020.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.01.2021 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 10.12.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2021 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 19.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2021 bis zum 25.06.2021 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, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.05.2021 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.aml-schaffund.de ins Internet gestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Großenwiehe, den 29.09.2021

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Kartengrundlage: 2020/2021

Schleswig, den 11.10.2021

ÖbVI

Bürgermeister

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

Großenwiehe, den 29.09.2021

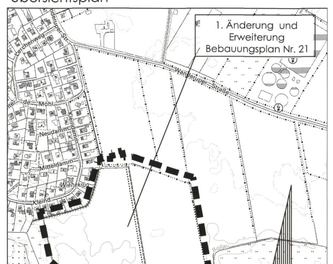
Bürgermeister

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 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom 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 27.01.2022 in Kraft getreten.

Großenwiehe, den 31.01.2022

Bürgermeister

Übersichtsplan



Project-Nr.:	S-125-20
Gezeichnet:	
Kalkodate:	

Auftragnehmer/Planer:	**Ingenieurgesellschaft Nord GmbH** Westerweg 30 25821 Bredstedt Tel.: 04671/60 17-0 Fax: 04671/60 17-50 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Bjarke Eisele Dipl.-Ing. Matthias Wellhöfer
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel.: 04671/60 17-[illegible] E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de
23.09.2021 Datum / Unterschrift	23.09.2021 Datum / Unterschrift

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

Gemeinde Großenwiehe
über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21
"Am Redder"

K:\VP-IGP_Großenwiehe\S-125-20 - 1. Änd.-Erweit.-BPL 21 GWG_Großenwiehe - 1. Änd.-Erweit.-BPL 21.dwg
Layout: Bebauungsplan