# Satzung der Gemeinde Schafflund über den Bebauungsplan Nr. 33

Teilgeltungsbereich 1: für das Gebiet südlich des Kastanienwegs, östlich Am Teich / Geestbogen am südlichen Ortsrand Teilgeltungsbereich 2: für das Gebiet südlich der bebauten Grundstücke Am Redder, nördliche Teilfläche des Flurstücks 45 Flur 8

- Es gilt die BauNVO 2017 -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_. \_\_.20\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :



#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

NHN-Höhen mit einem Wertepaar "von ... m NHN bis ... m NHN" festgesetzt wie folgt:

OKFF im m NHN

- 1.2 Auf der Fläche für Versorgungsanlagen Solarthermie ist die Errichtung von Solarthermie-Modulen zur Wärmeversorgung und deren notwendigen Nebenanlagen (Ständerwerke, Betriebsgebäude, Pufferspeicher, teilversiegelte Erschließungswege) zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20
- 2.1 Die zulässige Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird für jedes Einzelgrundstück unter Bezug auf

OKFF im m NHN

- A 1 + 16,95 bis + 17.15 + 16,75 bis + 16,90 B 2 + 16,90 bis + 17,10 + 16,60 bis + 16,80 3 + 16,75 bis + 16,90 + 16,75 bis + 16,90 4 + 16,55 bis + 16,70 + 16,75 bis + 16,90 5 + 16,70 bis + 16,85 + 16,85 bis + 17,00 6 + 16,55 bis + 16,70 + 16,80 bis + 16,95 + 16,65 bis + 16,80 + 16,85 bis + 17,00 + 16,60 bis + 16,75 + 16,60 bis + 16,75 9 + 16,75 bis + 16,90 + 16,50 bis + 16,65 10 + 16,65 bis + 16,85 + 16,55 bis + 16,70 11 + 16.65 bis + 16.80 + 16,70 bis + 16,85 12 + 16,70 bis + 16,85 + 16,70 bis + 16,85 13 + 16,70 bis + 16,85 + 16,60 bis + 16,75 + 16,70 bis + 16,85 + 16,55 bis + 16,70 + 16,75 bis + 16,90 + 16,70 bis + 16,85
- + 16,60 bis + 16,75 + 16,70 bis + 16,85 + 16,60 bis + 16,75 + 16,60 bis + 16,75 18 + 16,50 bis + 16,65 + 16,45 bis + 16,60 19 + 16,40 bis + 16,55 + 16,45 bis + 16,60 20 + 16,40 bis + 16,55 + 16,55 bis + 16,70 + 16,65 bis + 16,80 21 + 16,50 bis + 16,65 22 + 16,55 bis + 16,65 23 + 16,50 bis + 16,65 24 + 16,45 bis + 16,60 25 + 16,40 bis + 16,55
- 2.2 Die zulässige Firsthöhe wird über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) des
- 2.3 Die festgesetzte, maximale Firsthöhe darf durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

26 + 16,45 bis + 16,60

27 + 16,50 bis + 16,65

28 + 16,60 bis + 16,75

2.4 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m, gemessen über der jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Hauptgebäudes zulässig.

- 2.5 Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf höchsten 3,50 m betragen. Dies gilt nicht für die Traufen von Krüppelwalmen. Die jeweilige Traufe darf für Giebel mit einer Breite von bis zu 2/5 der Länge der dem Giebel zuzuordnenden Fassade unterbrochen werden, wobei der Giebel bis zu 1,00 m vor der entsprechenden Fassade vorspringen darf. Bei Pultdächern darf die zulässige niedrige Traufhöhe der baulichen Anlagen höchstens 3,50 m und die zulässige Traufhöhe der höheren Traufe höchstens 9,00 m, entsprechend der zulässigen Firsthöhe, betragen.
- 2.6 Traufhöhen bei zweigeschossigen baulichen Anlagen: Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf in den Baufeldern A, C, I, L und M 6,00 m und in dem Baufeld B höchstens 7,00 m betragen. Dies gilt allerdings nicht für die Traufen von Krüppelwalmen. Bei Pultdächern darf die zulässige niedrige Traufhöhe in den Baufeldern A, C, I, L und M höchstens 6,00 m und im Baufeld B höchstens 7,00 m betragen. Die zulässige höhere Traufhöhe in den Baufeldern A, C, I, L und M darf höchstens 9,00 m, in dem Baufeld B höchstens 10,50 m, jeweils den maximalen Firsthöhen entsprechend, betragen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)
- 3.1 Für das Solarthermiefeld ist eine maximale Grundfläche von 3.400 m² zulässig.
- 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 4.1 Im WA sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Einfriedungen und Fahnenmasten im Sinne des § 14 BauNVO.
- 4.2 Zufahrten, Einfriedungen und Fahnenmasten im Sinne des § 14 BauNVO haben einen Abstand von mindestens 2 m zum Knickfuß der festgesetzten Knicks einzuhalten.
- 4.3 Im WA ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze,
- zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke 1 und 2. 4.4 Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf einer Seite des
- 4.5 In den Baugebieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungsund Klimaanlagen), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsöffnungen o.ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der immissionsrelevante Schallleistungspegel ist so weit zu begrenzen, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für

Reines Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45680

von einer nach §§ 26, 28 BlmSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von

zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche sind zu beachten. Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung

- Geräuschemissionen und -immissionen zu prüfen. Die DIN 45680 steht in der Amtsverwaltung des Amtes Schafflund zur Einsichtnahme bereit. 4.6 Innerhalb der privaten Grünfläche ist je abgeschlossene 590 m² Grundstücksfläche max. eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 70 m² zulässig. Nebenanlagen mit Feuerstätten oder Toiletten sind unzulässig.
- 4.7 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Im WA-Gebiet sind in den Baufeldern E, F und G je abgeschlossene 400 m² Baugrundstücksfläche maximal eine

- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 6.1 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf
- einer Breite von mindestens 2,00 m Hecken standortgerechten, vorwiegend heimischen Pflanzenarten zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. 6.2 Auf den mit K1 und K2 gekennzeichneten Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
- sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von mindestens 2,00 m ein Knick (Fußbreite ≥ 2,00 m, Kronenbreite 0,80 m, Höhe 1,00 m) herzustellen und mit Feldgehölzen aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zu entwickeln und zu erhalten. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass ist sicherzustellen. 6.3 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
- sonstigen Bepflanzungen (mit Ausnahme der privaten Grünflächen im Teilgeltungsbereich1) sind die vorhandenen Knicks auf einer Breite von 3,00 m gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. 6.4 Innerhalb der privaten Grünflächen im Teilgeltungsbereich 1 sind auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze auf einer Breite von 3,00 m als Hecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 6.5 Die Fläche für Versorgungsanlagen Solarthermie ist mit Ausnahme der Standorte der Module und der notwendigen Nebenanlagen als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind 1-2 mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit < 1 GVE/ha möglich.
- Grünordnerische Festsetzungen

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- 7.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind als Einzelbäume mindestens 2. Ordnung mit einem Stammumfang
- 7.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 qm und einem insgesamt 8 cbm durchwurzelbaren Raum zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. 7.3 Bei der Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen - ausgenommen hiervon sind die
- öffentlichen Knicks und die Böschungsflächen der Regenrückhaltebecken ist auf den Einsatz von Baumscheiben zu 7.4 Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag herzustellen.
- 7.5 Die Vegetationsflächen der öffentlichen Grünflächen ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Knicks und die Böschungsflächen der Regenrückhaltebecken - sind mindestens zu 50% als naturnahe Wiesenflächen anzulegen. Zur Ansaat ist eine naturnahe Wiesen-Saatmischung zu verwenden. 7.8 Im Zuge der Erschließung anfallender Bodenabtrag (Oberboden, Sand, Kiessand) ist vorzugsweise für Modellierungen
- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)
- 8.1 <u>Dachneigungen</u>
- 8.1.1 Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 12° bis 50° zulässig. 8.1.2 Der zulässige Dachüberstand beträgt maximal 1,00 m.
- 8.3.2 Ausgenommen von der in Punkt 8.3.1 genannten Regelungen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Wintergärten. 8.4 Doppelhäuser und Hausgruppen 8.4.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche, einfarbige Dacheindeckung, einheitliche Dachform und Fassadengestaltung aufweisen. 8.4.2 Bei Hausgruppen ist die Fassade der einzelnen Gebäude zwingend durch Versprünge in der Frontseite von mind. 1,0 m zu gliedern. Bei Hausgruppen mit mind. 4 Gebäuden kann der Fassadenversprung zwischen max. zwei mittleren 8.5 Grundstückseinfriedungen 8.5.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke sind mit einer max. Höhe von 0,7 m über Straßenniveau zulässig. 8.5.2 Die Grundstückseinfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzaun sowie als standortgerechte, heimische Hecke zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. 8.5.3 An Grundstücksgrenzen entlang bestehender oder neu anzupflanzender Knicks sind Einfriedigungen nicht zulässig. 8.6 Grundstücksbezogene Gestaltungsfestsetzungen 8.6.1 Für Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguß 8.6.2 Die Oberfläche der Grundstückszufahrt ist in einer Tiefe von mind. 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie -

8.1.3 Nebendächer bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

genannten Bestimmungen ausgenommen.

8.2.4 genannten Bestimmungen ausgenommen.

8.2 <u>Dacheindeckungen</u>

8.1.4 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den unter Punkt 8.1.1

8.2.1 Als Dacheindeckungen sind einfarbige Dachziegel, Dachsteine und kleinformatige Dachplatten in den Farben Rot und

8.2.3 Photovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Die Oberfläche der

8.2.5 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den unter Punkt 8.2.1 -

8.3.1 Für die Gebäudefassaden sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Auf 20% der Fassadenfläche sind zusätzlich

Natur- und Kunstschiefer sowie Metallverkleidungen zulässig. Bei allen Fassadenoberflächen darf ein Reflexionsgrad

8.2.2 Teilflächen bis zu 20% der Gesamtoberfläche der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes sind in Glas zulässig.

8.2.4 Bei Tonnen- und Bogendächern sind Metalleindeckungen (Zink, Kupfer) zulässig.

Anthrazit sowie Gründächer zulässig. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien sind mit einem maximalen

Anlagen muss parallel zur Dachfläche/ Dacheindeckung und ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander, liegen.

- mit einer geschlossenen Pflasterfläche zu befestigen. Für alle anderen Bereiche der privaten Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind wasser- durchlässige Materialien wie Rasensteine, wassergebundene Decke oder 8.6.3 Für die nicht mit Gebäuden, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem.
- § 14 BauNVO bebauten Grundstücksflächen ist eine Befestigung mit losen Materialschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split) nur bis 3% der Baugrundstücksfläche zulässig. 8.6.4 Im gesamten Baugebiet sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.2018 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...... im amtlichen 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.09.2019
- 3. 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 20.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...... bis ...... während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und montags von 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr in der Amtesverwaltung des Amtes Schafflund 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 geltend gemacht werden können am ...... im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG am ......zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Amtsvorsteherin
- 7. Der katastermäßige Bestand am . sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt
- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

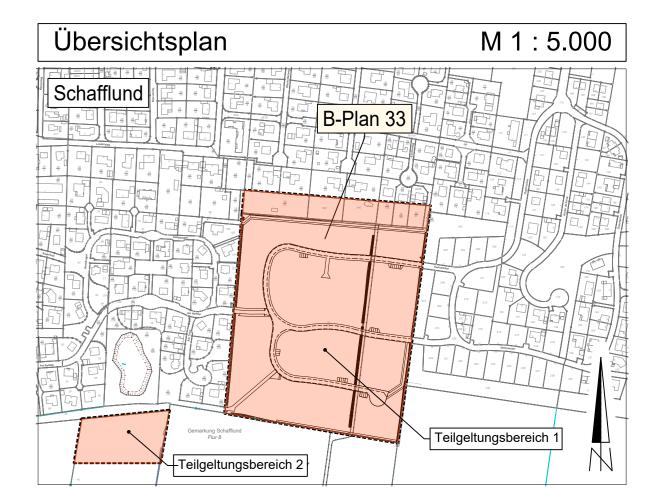
- Text (Teil B) am ...... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Amtsvorsteherin
- 10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Bürgermeisterin
- 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierte eingesehen werden kann und die über den . im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich Inhalt Auskunft erteilt, sind am .. 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) geltend zu machen 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.

### Amtsvorsteherin

Schafflund, den

## Gemeinde Schafflund, **Kreis Schleswig-Flensburg** Bebauungsplan Nr. 33

Teilgeltungsbereich 1: für das Gebiet südlich des Kastanienwegs, östlich Am Teich / Geestbogen am südlichen Ortsrand Teilgeltungsbereich 2: für das Gebiet südlich der bebauten Grundstücke Am Redder, nördliche Teilfläche des Flurstücks 45 Flur 8



Verfahrensstand nach BauGB

Projekt: x:\01\_projekte\slu11 b-plan\_33\\_2\_töb § 4 (2)\plane\b-plan nr.33 - 20\_03\_10.dwg

Stand: 10.03.2020 Regionalentwicklung Bahnhofstraße 26 Stadtplanung

Ortsentwicklung

Planungsgruppe O L A F



