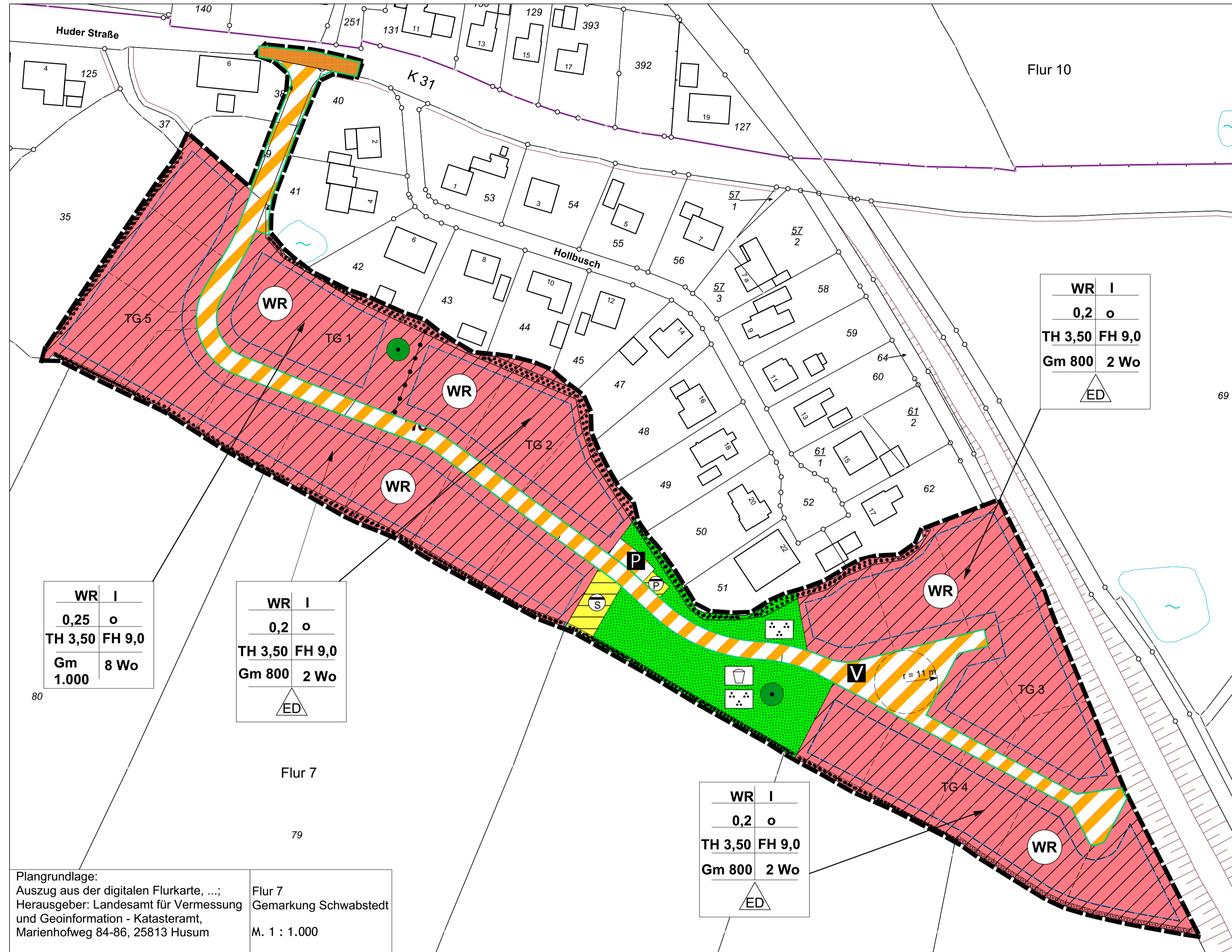


Bebauungsplans Nr. 18 - Gemeinde Schwabstedt

für das Gebiet südlich der Huder Straße und westlich der Straße Hollbusch

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der Nutzung (§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die jeweils zulässige GRZ darf durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.
- 2.2 Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.
- 2.3 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante der geneigten Dachfläche.
- 2.4 Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist der höchste Punkt der am jeweiligen Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

3. Hochwasserschutz

- 3.1 Zum Schutz vor Hochwasser ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßengradiente anzulegen.
- 3.2 Vorhandene Senken im Gelände sind von 1,50 m NHN auf 2,50 NHN anzuheben und entsprechend zu verfüllen.

4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 4.1 Auf den Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Pflanzungen nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (siehe 6.2) auf einem Knickwall durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Die Höhe und Breite des Knickwalls hat in gleicher Weise wie der benachbarte bestehende Knickwall zu erfolgen.
- 4.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 4.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche
Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche

Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks - Schlehen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig- Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.

5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 5.1 In den festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Knickvegetation zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzung ist durch heimische, standortgerechte Gehölzart zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Überprägung des Knickes ist nicht zulässig.
- 5.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 5.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche
Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche
- 5.4 In einem Radius von 5 m, gemessen ab Stammmitte der mit Bindung für den Erhalt der festgesetzten Einzelbäume, dürfen keine Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen oder sonstige die Baumgesundheit beeinträchtigenden Ablagerungen oder Nutzungen stattfinden.

7. Gestaltungsvorgaben (§ 84 LBO)

- 7.1 Fassaden
 7.1.1 Zulässig für Außenfassaden sind Verblendmauerwerk und Holz.
- 7.2 Dächer
 7.2.1 Es sind nur Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer zulässig.
 7.2.2 Die Mindestdachneigung für Dächer auf Hauptgebäuden beträgt 30°.
- 7.2.3 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdach zulässig.
- 7.3 Dacheindeckung
 7.3.1 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder, bei Einhaltung des Mindestabstandes, Reet zulässig.
- 7.3.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- 7.4 Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Bauflucht der Frontseiten um mind. 0,20 m zueinander versetzt angeordnet sind.
- 7.5 Wintergärten
 7.5.1 Wintergärten sind bis max. 20 qm Grundfläche zulässig.
 7.5.2 Für Wintergärten gelten die Gestaltungsvorgaben 5.2 und 5.3 nicht.
- 7.6 Einfriedungen
 Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 7.7 Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen
 7.7.1 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind ausgenommen von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen unzulässig. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen, sofern keine andere Nutzung dem entgegensteht.
- 7.8 Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen
 Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotter, Kies, wassergebundene Deckschicht, Rasenpflaster o.ä.)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 4, 8 BauNVO)

- WR** Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
 - 0,2 Grundflächenzahl GRZ
 - 1 max. Anzahl der Vollgeschosse
 - FH 9,0 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern
 - TH 3,50 Maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRUNDSTÜCKSGRÖßEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
 - Gm 800 Mindestgrundstücksgröße in qm; z.B. 800 qm
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
 - 2 Wo maximale zulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude ; z.B. 2 Wohnungen
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkplatzfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - öfftl. Grünfläche
 - Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Anlage für die Oberflächenentwässerung (Sandfang)
 - Schmutzwasserpumpe
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25a und b BAUGB)
 - Flächen für Maßnahmen zur Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Erhalt von Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Gebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - 24 Flurstücksnummer
 - Vorschlag Grundstücksteilung
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - TG 1 Teilgebiet 1

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden 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 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang 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, Entschädigungsansprüchen 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.
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassaden gemäß Ziffer 7.1, Dächer gemäß Ziffer 7.2, Dacheindeckung gemäß Ziffer 7.3, zu Doppelhäusern gemäß Ziffer 7.4, zu Wintergärten gemäß Ziffer 7.5, die Gestaltung von Einfriedungen gemäß Ziffer 7.6, und die Gestaltung von Vorgärten gemäß Ziffer 7.7. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt Bebauungsplan Gemeinde Schwabstedt			
Auftraggeber Gemeinde Schwabstedt, über: Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt			
Vorhabenträger		Projektnummer 19-09	Plannummer 1909-BP-02-00
Plan Bebauungsplan Nr. 18		Dateiname 1909BP02.vwx	
Planverfasser		Datum gepr. 11.05.2021	Datum gez. 14.08.2019
		Gez. Marxen	Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner
 Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
 Tel. 04832/9719779,
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de