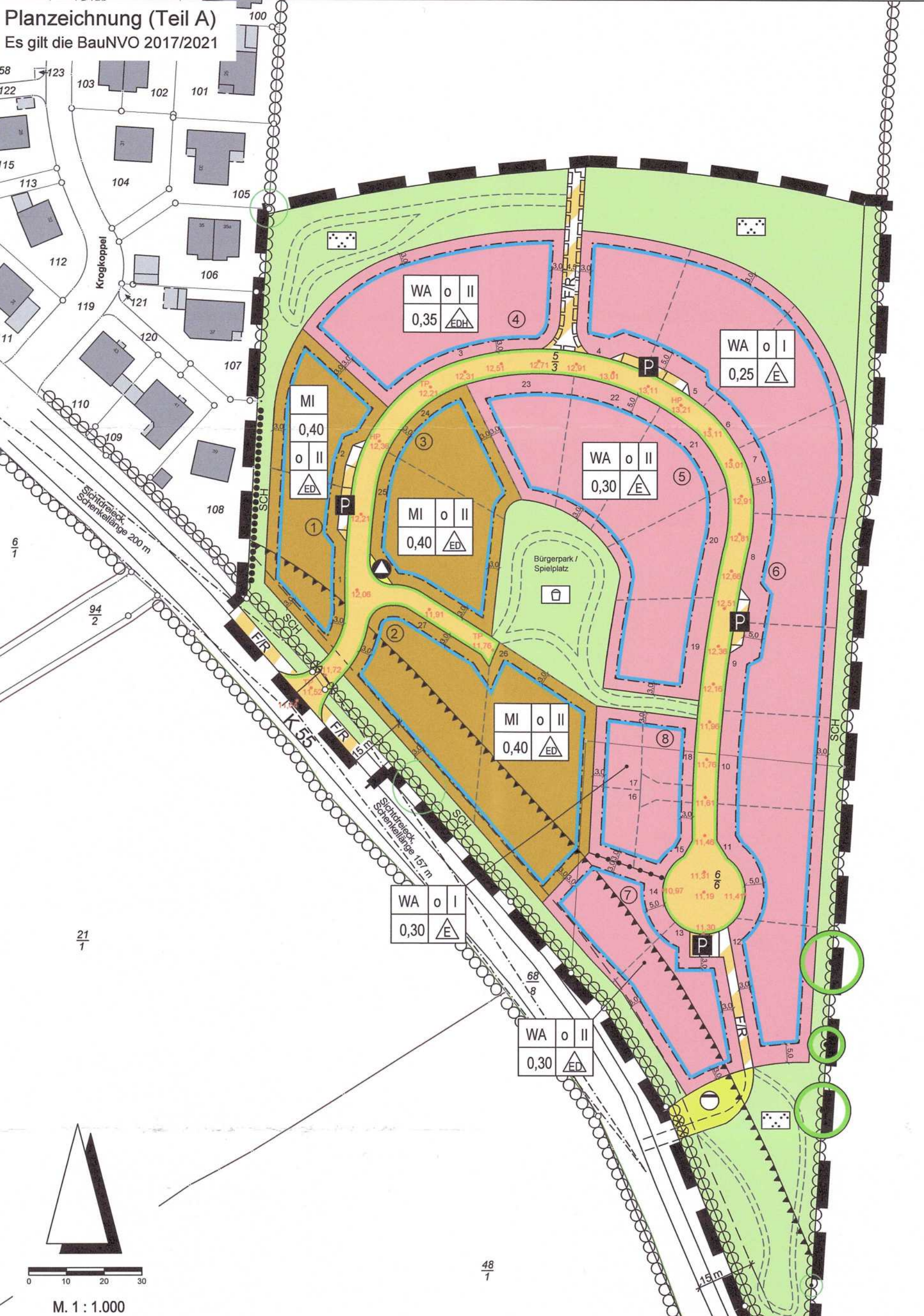


SATZUNG DER GEMEINDE FLECKEBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 - "BAUGEBIET ÖSTLICH KROGKOPPEL" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 - "Baugebiet östlich Krogkoppel" - für ein Gebiet südlich des 'Möhlhorster Weges' und nördlich der Straße 'K 55', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,30	Grundflächenzahl, hier 0,30	§ 6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 16, 17, 19 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 20 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
EDA	Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
o	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	- Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Schmutzwasserpumpstation	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Müllsammelplatz	§ 9 (1) 14 BauGB

Grünflächen	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
SCH	- Knickschutzstreifen	
	- Parkanlage	
	- Bürgerpark / Spielplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	vorhandene, zu erhaltende Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB
	Erhaltung von Anpflanzungen (entwinderter Knick)	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor Verkehrslärm	§ 9 (1) 24 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
III. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
5/3	Flurstücknummer	
---	in Aussicht genommene Grundstücksbildung	
1-27	Numerierung der geplanten Baugrundstücke	
1	Baufeld mit Nr.; hier: 1	
o	vorhandene Bäume	

TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten) nicht zulässig.
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche in Baufeld 8 darf durch die Grundfläche von Terrassen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Baufeldern 5 bis 8 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
 - In Baufeld Nr. 4 sind je Wohngebäude max. 12 Wohneinheiten zulässig.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist
 - in den Baufeldern 1 und 6 auf max. 8,50 m,
 - in den Baufeldern 2, 3 und 4 auf max. 10,50 m und
 - in den Baufeldern 5 und 7 auf max. 9,50 m
 - in Baufeld 8 auf max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 5 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn, liegen.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegenüber den privaten Bauflächen einzuzäunen.
 - Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm zu pflanzen und zu erhalten.
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

- Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material und in wasser-durchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 15 folgende Flächen zugeordnet:
 - Kompensation von 1.452 m² auf dem Flurstück 46/21 der Flur 1, Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby (Flächenpool Gemeinde Fleckeby an der Osterbek)
 - Kompensation von 5.063 m² auf dem Flurstück 86/2 der Flur 5, Gemarkung Götheby, Gemeinde Fleckeby (Flächenpool Gemeinde Fleckeby an der Großen Hüttener Au)
- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Baufeldern 1 bis 4 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.
 - In den Baufeldern 5 und 6 müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Fleckeby festgesetzt.
- SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämm-Maßes $R_{w, res}$ von 35 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen. An Fassadenseiten, die vollständig von der Kreisstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden. Betroffene Schlafräume sind mit schalldämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Kreisstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
 - Die Festsetzungen richten sich gemäß der DIN 4109-1 nach der Nutzungsart der Räume (im Sinne von Wohnung oder Büro etc.). Sie sind somit unabhängig davon, ob es sich um ein Mischgebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet handelt, solange die betroffenen Räume weiterhin Wohnräume sind.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIEßLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
 - Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)
 - Dächer
 - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig. Begrünte Dachflächen (Grümdächer), Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen. Bauliche Anlagen in Baufeld 8 sind auch mit Flachdach zulässig.
 - Für Dachneigungen sind nur nicht-glasierete Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie begrünte Dachflächen (Grümdächer) zulässig. Für Terrassendächer, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
 - Außenwandgestaltung
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Faserzementplatten, Holz und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.
 - Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Angebau- oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.
 - Grundstückseinfriedungen
 - Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie, von Hecken abgesehen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen. In Baufeld 4 sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen; bei einer ungeraden Anzahl von Stellplätzen ist entsprechend aufzurunden. In Baufeld 8 ist je angefangene 70 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz herzustellen.
- HINWEISE:**

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 11.1 bis 11.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schottergärten

Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

 - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 - zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Folgende Hinweise sind hierbei zu beachten:

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.
- DIN-Vorschriften**

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 08.12.2022 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.09.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2022 bis zum 31.01.2023 während der Sprechstunden 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 09.12.2022 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.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 14.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fleckeby, den ... 01.12.2023 ... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. * Bestand vom 26.04.2023
Schleswig, den ... 02.05.2023 ... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Fleckeby, den ... 16.03.2023 ... (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Fleckeby, den ... 07.03.2023 ... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung sowie die Internet-adresse der Gemeinde und die 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 20.12.2022, 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 mittig am 16.02.2023 in Kraft getreten.
Fleckeby, den ... 16.02.2023 ... (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE FLECKEBY

"Baugebiet östlich Krogkoppel"

