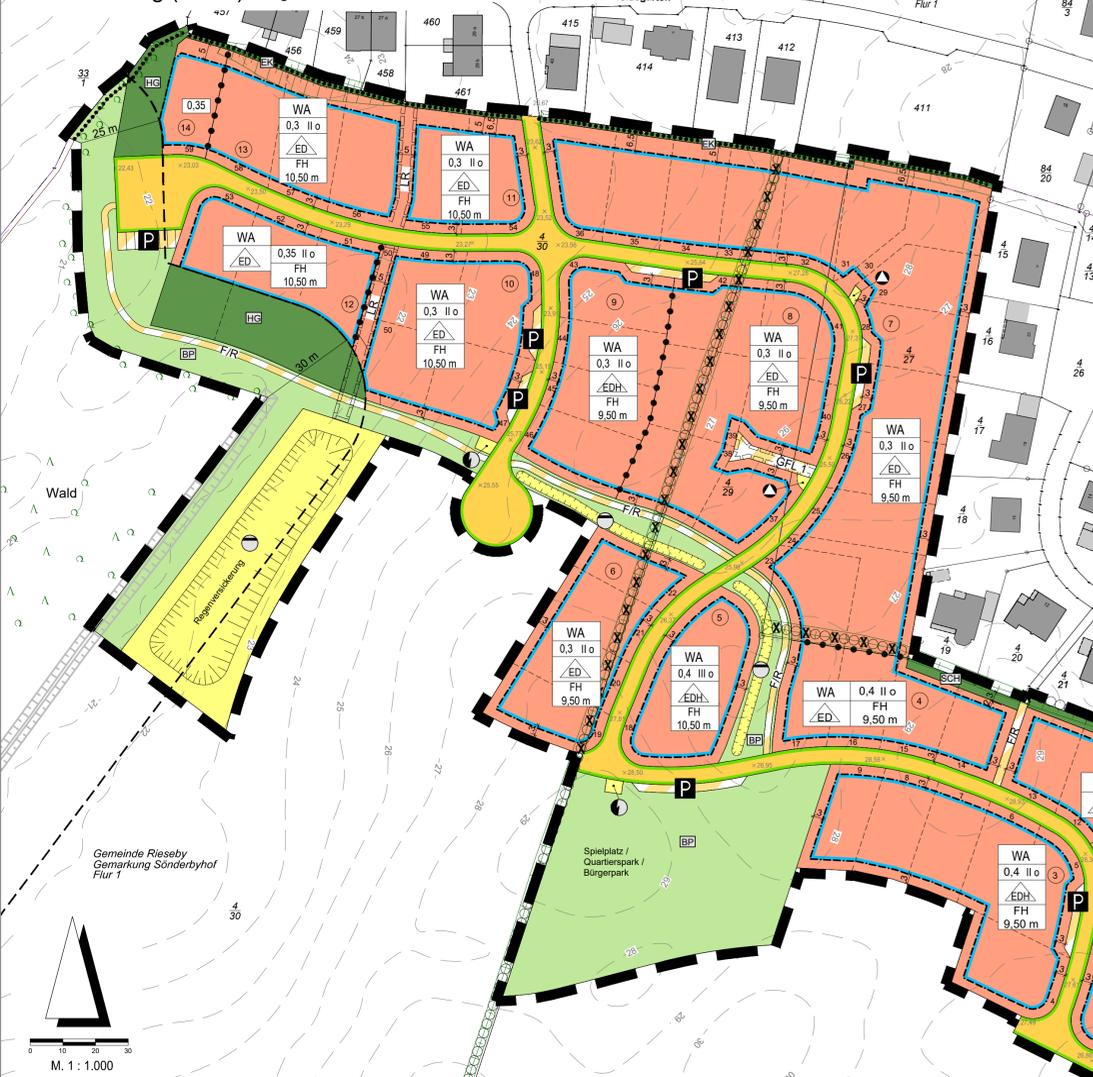


SATZUNG DER GEMEINDE RIESEBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - "SÜDLICH HEIDEGARTEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Südlich Heidegarten" - für das Gebiet südlich der Straße 'Heidegarten' und westlich der Straßen 'Hofkamp' und 'Sönderbyer Weg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2023



TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Baufeldern 2 bis 4 und 6 bis 14 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.
 - Für Gebäude mit Flachdach in den Baufeldern 2, 3 und 4 gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe als zulässige Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika. Für Gebäude mit Flachdach in den Baufeldern 6 bis 14 gilt die festgesetzte maximale Traufhöhe als zulässige Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der Abdeckung der Attika.
 - In den Baufeldern 6 bis 14 ist die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) für Dächer der Hauptgebäude auf max. 6,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel, etc.).
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 10 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 oder mit flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10 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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe 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. Bei Grundstücken, die an mehr als einer Grundstückseite an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Straßenabschnitt zugrunde zu legen.
- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes Nr. 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die festgesetzte Baugrenze des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes Nr. 1 darf in Richtung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Westen durch ebenerdige Terrassen, Balkone und Vorbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.
- 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.
 - Auf den Baugrundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.
 - Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
 - Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft 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 mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem 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. 26 folgende Flächen zugeordnet:
 - 24.058 m² auf Flurstück 69/37 der Flur 2, Gemarkung Basdorf, Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde (AZ. 67.20-35-Rieseby-5 Flächenpool "An der Petribek")
 - 78 m Knick auf Flurstück 13/1, Flur 1, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
 - 214 m Knick auf Flurstück 26/1, Flur 1, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
 - 373 m Knick auf Flurstück 21/2, Flur 6, Gemarkung Grande, Gemeinde Grande, Kreis Stormarn
 - 90 m Knick auf Flurstück 69/37, Flur 2, Gemarkung Basdorf, Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - Auf den Baugrundstücken oder diesen zugeordnet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.
 - In den Baufeldern 1 und 5 ist für Wohnungen ≤ 60 m² je Wohnung mind. ein Stellplatz, ein überdachter Stellplatz oder eine Garage zu errichten; für Wohnungen > 60 m² sind je Wohnung mind. 1,25 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen zu errichten. Es ist entsprechend aufzurunden. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken oder diesen zugeordnet nachzuweisen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke Nrn. 38 und 39.
 - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Rieseby.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Rieseby.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)
 - Dächer
 - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig. Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad, die als Gründächer hergestellt oder mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sowie Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer, Nebenanlagen und die Hauptgebäude in Baufeld 1 sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Für Dacheindeckungen sind nur nicht-gliederte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie Gründächer oder Solarpaneldächer zulässig. Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch mit anderen Eideckungen zulässig, sofern auf der entsprechenden Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaikanlagen angebracht werden. Für Terrassendächer und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - Das Anbringen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 0,50 m überschreiten.
 - Außenwandgestaltung
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden. Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Angebauter freistehender Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Bäume auf den Knicks nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.
- SONSTIGE HINWEISE**
 - Ordnungswidrigkeiten Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. 11.1 bis 11.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - Umgang mit Schottergärten Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der LBO-SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.03.2023 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 14.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 06.05.2024 bis zum 06.06.2024 im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und 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 24.04.2024 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 zu veröffentlichten 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 16.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rieseby, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den (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 Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rieseby, den (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Rieseby, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse 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 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.

Rieseby, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|--|---|--|
| I. Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| 0,3 | Grundflächenzahl; hier 0,3 | § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 2 | § 16 (2) BauNVO |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 16 (2) BauNVO |
| EDH | nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | § 16 (2) BauNVO |
| FH 9,50 m | max. zul. Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante; hier: 9,50 m | § 16 (2) BauNVO |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | | |
| — | Baugrenzen | § 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO |
| o | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| Verkehrsflächen | | |
| — | Straßenverkehrsfläche, öffentlich | § 9 (1) 11 BauGB § 9 (1) 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) 11 BauGB |
| P | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 (1) 11 BauGB |
| P | - öffentliche Parkplätze | |
| F/R | - Fuß- und Radwege | |
| priv. | - private Verkehrsflächen | |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung | | |
| — | Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenwasserrückhaltung | § 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (1) 14 BauGB |
| — | Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Abfallbehälter | § 9 (1) 14 BauGB |
| — | Versorgungsflächen hier: Trafostation | § 9 (1) 12 BauGB |

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB | |
| SGH | private Grünfläche 'Schutzgrün' | § 9 (1) 15 BauGB |
| HG | private Grünfläche 'Hausgärten' | § 9 (1) 15 BauGB |
| EX | private Grünfläche 'Entwidmter Knick' | § 9 (1) 15 BauGB |
| BP | öffentliche Grünfläche 'Bürgerpark' | § 9 (1) 15 BauGB |
| Flächen für die Landwirtschaft | | |
| — | Flächen für die Landwirtschaft | § 9 (1) 18 BauGB § 9 (1) 18 BauGB |
| Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | | |
| ••••• | Erhalt von Anpflanzungen | § 9 (1) 25b BauGB |
| Sonstige Planzeichen | | |
| LR | Leitungsrechte | § 9 (1) 21 BauGB |
| GFL 1 | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Nr. | § 9 (1) 21 BauGB |
| — | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung | § 16 (5) BauNVO |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| II. Darstellung ohne Normcharakter | | |
| — | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| 30 | Flurstücknummer | |
| 26 | Höhenlinien (vorhandene Geländehöhen in m über NNH) | |
| — | in Aussicht genommene Grundstücksteilung | |
| 1 | Baufeld mit Nummer | |

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| — | Sichtdreieck, Schenkellänge 200 m | |
| — | Böschung / Wall, vorhanden | |
| — | Graben / Mulde, geplant | |
| — | Höhenbezug für die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante | |
| — | geplante Höhenlage der Straßendecken über NNH | |
| OXOX | zukünftig entfallender Knick | |
| III. Nachrichtliche Übernahme | | |
| — | vorhandener, zu erhaltender Knick | § 21 (1) 4 LNatSchG |
| — | 30 m Waldabstandsstreifen | § 24 LWaldG |

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE RIESEBY

"Südlich Heidegarten"

