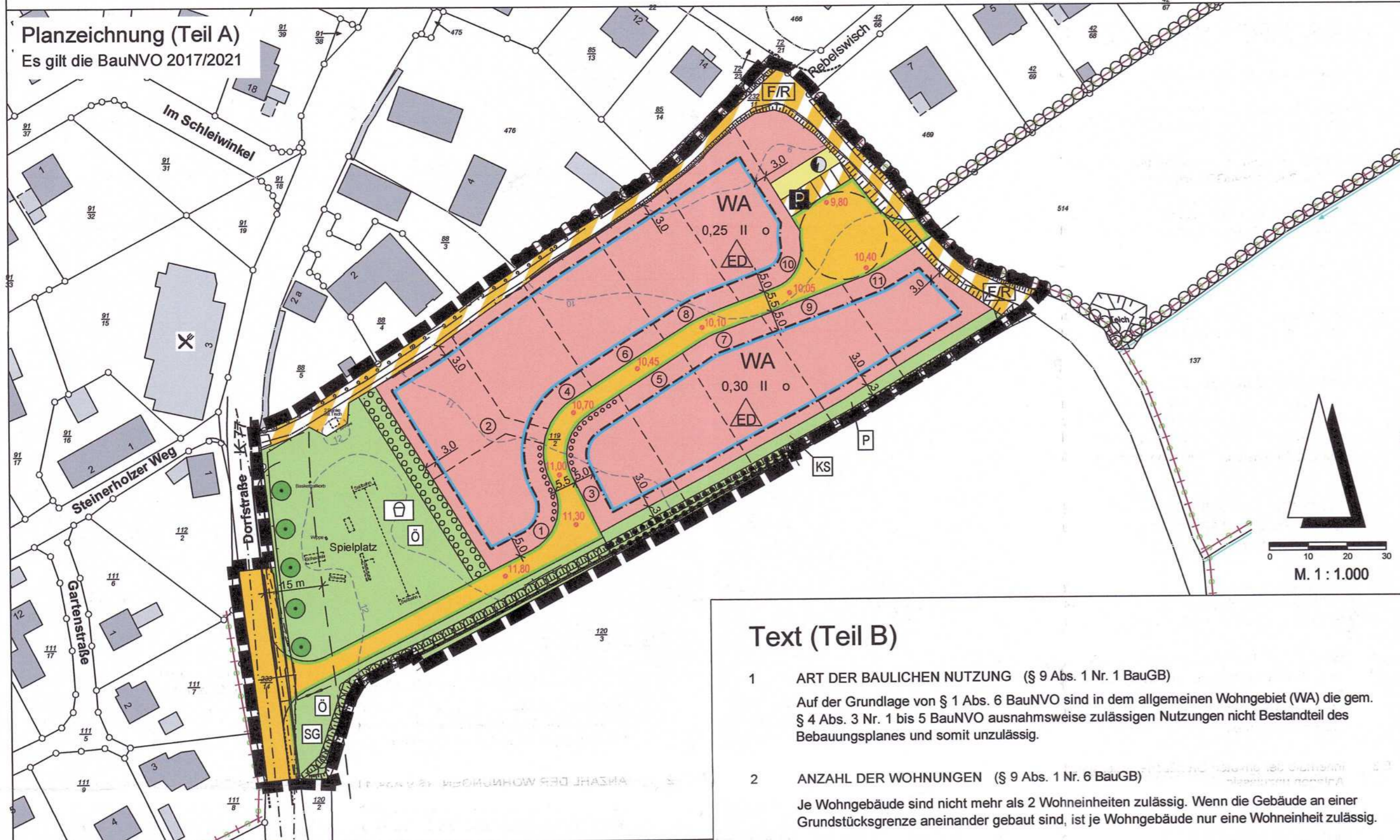


SATZUNG DER GEMEINDE WINNEMARK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 BAUGEBIET ZWISCHEN DER DORFSTRASSE UND DER STRASSE REBELSWISCH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet zwischen der Dorfstraße und der Straße Rebelswisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern (ab 5 Grad Dachneigung) höchstens 8,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m über Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: entwidmeter Knick § 9 (1) 25b BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Numerierung der vorgesehenen Grundstücke
 - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - geplante Straßenhöhe
 - Höhenbezug für die Erdgeschoßfußbodenhöhe
 - Sichtdreieck
 - Höhenlinien in Meter über NHN
 - Böschung
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- 15 m Anbaufreihaltefläche § 29 StrWG
 - vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) 4 LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2019.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2019 wurde nach § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen. Für das Grundstück 10 gilt eine entsprechende Höhe von 0,20 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)**
 - Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 12 - 14 cm oder ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8 - 10 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche 'Knickschutz' ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen unzulässig.
 - Die öffentlichen Parkplätze sowie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau und mit offenen Fugen herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
 - SICHTDREIECKE (§ 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.
 - GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Im straßenseitigen Bereich sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.
 - ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.
 - 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.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)**
 - Dachform und Dachneigung
 - Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 50 Grad zulässig.
 - Für Gründächer gelten die Vorschriften der Ziff. 10.1.1 nicht.
 - Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung
 - Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m² dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
 - Außenwände
 - Als Außenwandmaterialien sind Mauerwerk, Putz, Holz, Schieferstrukturen und Faserzementstrukturen sowie Metall zulässig. Die Materialien Schiefer- und Faserzementstrukturen sowie Metall dürfen höchstens 40 % der Gesamtbauwandaussparung des Gebäudes betragen.
 - Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Garagen sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen.

HINWEISE
Ordnungswidrigkeit
Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,25	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier: 2	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	- Parkplatz	
F/R	- Fuß-/Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen		
o	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
Grünflächen		
o	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
o	- öffentlich	
P	- privat	
o	- Spielplatz	
KS	- Knickschutz	
SG	- Schutzgrün	

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.09.2021 bis zum 07.10.2021 während der Sprechstunden 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 27.08.2021 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurde unter www.amt-schlei-ostsee.de ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 27.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Winnemark den 14.12.2021 i.v. P. Albrecht Hennings (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den 16.12.2021 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Winnemark den 14.12.2021 i.v. P. Albrecht Hennings (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Winnemark den 15.12.2021 i.v. P. Albrecht Hennings (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 22.12.2021 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 23.12.2021 in Kraft getreten.
Winnemark den 23.12.2021 i.v. P. Albrecht Hennings (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE WINNEMARK

für das Gebiet zwischen der Dorfstraße und der Straße Rebelswisch

