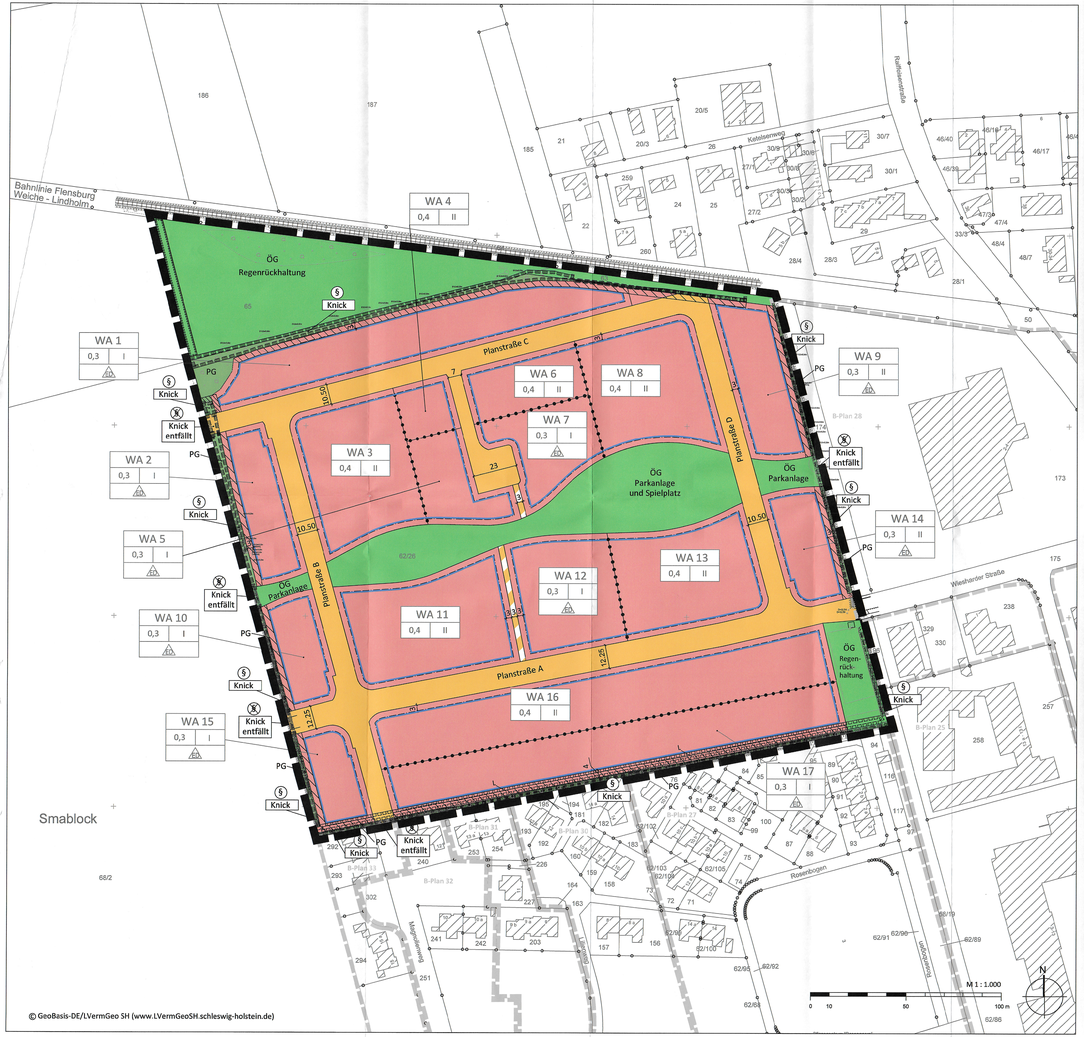
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textl. Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (s. textl. Festsetzung 1.4)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

Grünflächen

ÖG — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Planzeichnung

PG — Private Grünfläche (s.textl. Festsetzung 1.12)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.11)

Biotopschutzstreifen (s. textl. Festsetzung 1.13)

Sonstige Planzeichen

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (s. textl. Festsetzung 1.15)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender B-Pläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gem. § 30 BNatSchG, i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Knick)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandenes Gebäude

z.B. 4 — Bemaßung in Meter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

7/1 — Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Je Einzelhaus sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich. Zum Flurstück gehörige private Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl mit angerechnet werden.

1.3 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Die maximal zulässige Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden ist in den Gebieten, in denen nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, auf 4,00 m beschränkt. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe max. 7,00 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

1.4 Abweichend von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind in den WA 1, 2, 4-7, 10, 12, 15 und 16 zwei Vollgeschosse zulässig, wenn die Dachneigung bis max. 20 Grad beträgt. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei zwei Geschossen unzulässig. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig. In diesen Baugebieten beträgt die maximale Traufhöhe 7,0 m und die maximale Firsthöhe 9,5 m. Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden, als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.7 In den WA 1, 2, 4-7, 9-10, 12, 14-16 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Einzelhaus ist eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 65 m² Wohnfläche zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8 Innerhalb der Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück jeweils mindestens ein Laubbaum oder Strauch gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 In den WA 3, 8, 11 und 13 ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem 6. Stellplatz ein Laubbaum gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

1.10 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes, der Stellplatzanlage bzw. der Müllbehälterstandorte auszuführen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mind. 10-14 cm in der Qualität Hester 8x 3x verpflanzt aufweisen. Bei Sträuchern ist mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm einzuhalten. Abgegangene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste für Bäume, Sträucher und Hecken

Geeignet für Baumpflanzungen:	Geeignet für Strauchpflanzungen
Feldahorn (*Acer campestre*)	Haselnuß (Corylus avellana)
Sandbirke (*Betula pendula*)	Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)	Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)	Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), nur vereinzelt einbringen
Zitterpappel (*Populus tremula*)	
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	Geeignet für Heckenpflanzungen
	Hainbuche (*Carpinus betulus*)
	Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

1.11 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein 4 m breiter Knick neu anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ein Durchlass als Wegeverbindung ist bis zu einer Breite von 5 m zulässig. Der Knickwall ist mit einer Erdhöhe von 1,2 m sowie einer Knickwallkronenbreite von 2,5 m herzustellen. Die Bepflanzung mit Bäumen hat mittig auf dem Wall mit einem Abstand von 20 m, die Bepflanzung mit Sträuchern 2-3-reihig im Abstand von 1 m in der Reihe und 0,75 m zwischen den Reihen zu erfolgen. Anzupflanzende Bäume (Überhälter) müssen einen Stammdurchmesser von mind. 8-10 cm in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt aufweisen. Bei Sträuchern ist mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm einzuhalten. Abgegangene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr in gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste für Knicks

Geeignet für Baumpflanzungen:	Geeignet für Strauchpflanzungen
Stieleiche (*Quercus robur*)	Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)	Pfaffenhütchen (*Sambucus nigra*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)	Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
	Vogelkirsche (*Prunus avium*)
	Traubenkirsche (*Prunus padus*)
	Weiden (*Salix ssp*)

1.12 Innerhalb der privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze und Knickwälle dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Qualität 2x verpflanzt) gemäß Pflanzliste für Knicks zu ersetzen.

1.13 Innerhalb des 3m breiten Biotopschutzstreifens sind bauliche Nebenanlagen jeglicher Art nicht zulässig.

1.14 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.15 Auf der mit Leitungsrecht (L) belasteten Fläche sind dem Betreiber der unterirdisch geführten Fernwärmeleitung Rechte zur Unterhaltung der Rohrleitung einzuräumen. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Grundstückseinfriedungen müssen in diesem Bereich demontierbar sein.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Dächer und Fassaden

2.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den WA 1-2, 4-7, 9-10, 12, 14-17 sind mit einer Dachneigung von 15 - 50 Grad auszuführen. Die Höchstneigung gemäß Festsetzung 1.5 ist zu beachten.

2.2 Die Gesamtlänge der Dachgaube und Dacheinschnitte darf je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

2.3 Zur Dacheindeckung der Hauptdächer ist Pfannendeckung in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit sowie Dachbegrünung und Solaranlagen zulässig. Solaranlagen auf Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind nur in matter Ausführung zulässig.

2.4 Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Holzhäuser in Blockbohlenbauweise (querliegende und eingebaute, gestapelte Rund- und / oder Kanthölzer) sind unzulässig.

Vorgartengestaltung

2.5 Die Vorgärten zwischen Gebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Sicht- und Winschutzwände sind dort nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen

2.6 Als Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zäune sind nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zäune dürfen die Hecke nicht überragen und sind sichtdurchlässig auszuführen.

Begrünung von Müllstandplätzen

2.7 Müllbehälterstandorte sind bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Stellplatzanlagen

2.8 Oberirdische Stellplatz-, Carport- und Garagenanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und so dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Umgebende Nutzungen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von dort ausgehenden Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zu tolerieren.

2. Archäologie

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

3. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Fledermäuse ist vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm eine fachkundige Überprüfung auf Besatz durchzuführen. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser 30-50 cm ist im Zeitraum 01.12.-28.02. durchzuführen. Andernfalls ist eine fachkundige Überprüfung auf Besatz durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Wohngebiet am Wiesharder Markt" für das Gebiet westlich der Gemeindestraße Wiesharder Markt, südlich der ehemaligen Bahnlinie Flensburg-Niebüll und nördlich der Wohnbebauung Rosenbogen, Lilienweg und Magnolienweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Handewitt, den 22. Jan. 2020

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 07.07.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.11.2018 durchgeführt.

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 mit Schreiben vom 07.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung 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 26.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.gemeinde-handewitt.de" im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Handewitt, den 22. Jan. 2020

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: 17.07.2019

Schleswig, den 17.07.2019

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Handewitt, den 22. Jan. 2020

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

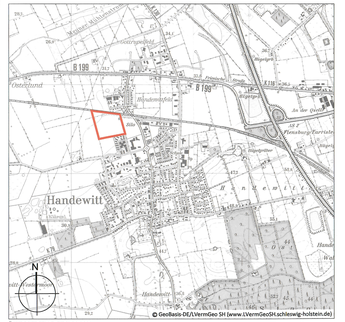
Handewitt, den 22. Jan. 2020

Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 27.01.2020 vom ~~bis~~ durch 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 27.01.2020 in Kraft getreten.

Handewitt, den 27. Jan. 2020

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Satzung der Gemeinde Handewitt über den Bebauungsplan Nr. 45 "Wohngebiet am Wiesharder Markt"

für das Gebiet westlich der Gemeindestraße Wiesharder Markt, südlich der ehemaligen Bahnlinie Flensburg-Niebüll und nördlich der Wohnbebauung Rosenbogen, Lilienweg und Magnolienweg

1. Ausfertigung

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60; mail@elbberg.de, www.elbberg.de