

Satzung der Gemeinde Groß Rheide, Kreis Schleswig-Flensburg, über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Erweiterung Baugebiet 'Schmerkamp'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung SH (2022) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Erweiterung Baugebiet 'Schmerkamp' - südlich der Bahnstraße und westlich des Bennebeker Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

E Nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

B Baugrenzen

o offene Bauweise

Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

SCH private Grünfläche
Zweckbestimmung: Schutzgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

W Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 9 (1) 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 9 (1) 11 BauGB

§ 9 (1) 11 BauGB

§ 9 (1) 15 BauGB

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (7) BauGB

Text (Teil B)

1. 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.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) darf höchstens 4,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.

3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnr.

in Aussicht genommene Grundstücksteilung

Grundstücksnummer

Höhenlinie in Meter über NHN

geplante Straßenhöhe

Böschung/Graben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropf-Stapelholm am

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.11.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.02.2023 bis zum 23.02.2023 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropf-Stapelholm am 13.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kropf.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Groß Rheide, den

(Unterschrift)

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

5. 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)

5.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

5.2 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material ohne Betonunterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

5.3 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine zweireihige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 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.

6. AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

7. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

8.1 Dachform und Dachneigung

8.1.1 Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.

8.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

8.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

8.2 Dacheindeckung

8.2.1 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

8.3 Außenwandgestaltung

8.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Fassadentäfel und Glas zulässig.

8.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

8.3.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.

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

Schleswig, den

(Unterschrift)

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

9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Groß Rheide, den

(Unterschrift)

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

Groß Rheide, den

(Unterschrift)

11. Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropf-Stapelholm 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 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.

Groß Rheide, den

(Unterschrift)

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE GROSS RHEIDE

Erweiterung Baugebiet 'Schmerkamp' - südlich der Bahnstraße, westlich des Bennebeker Weges

