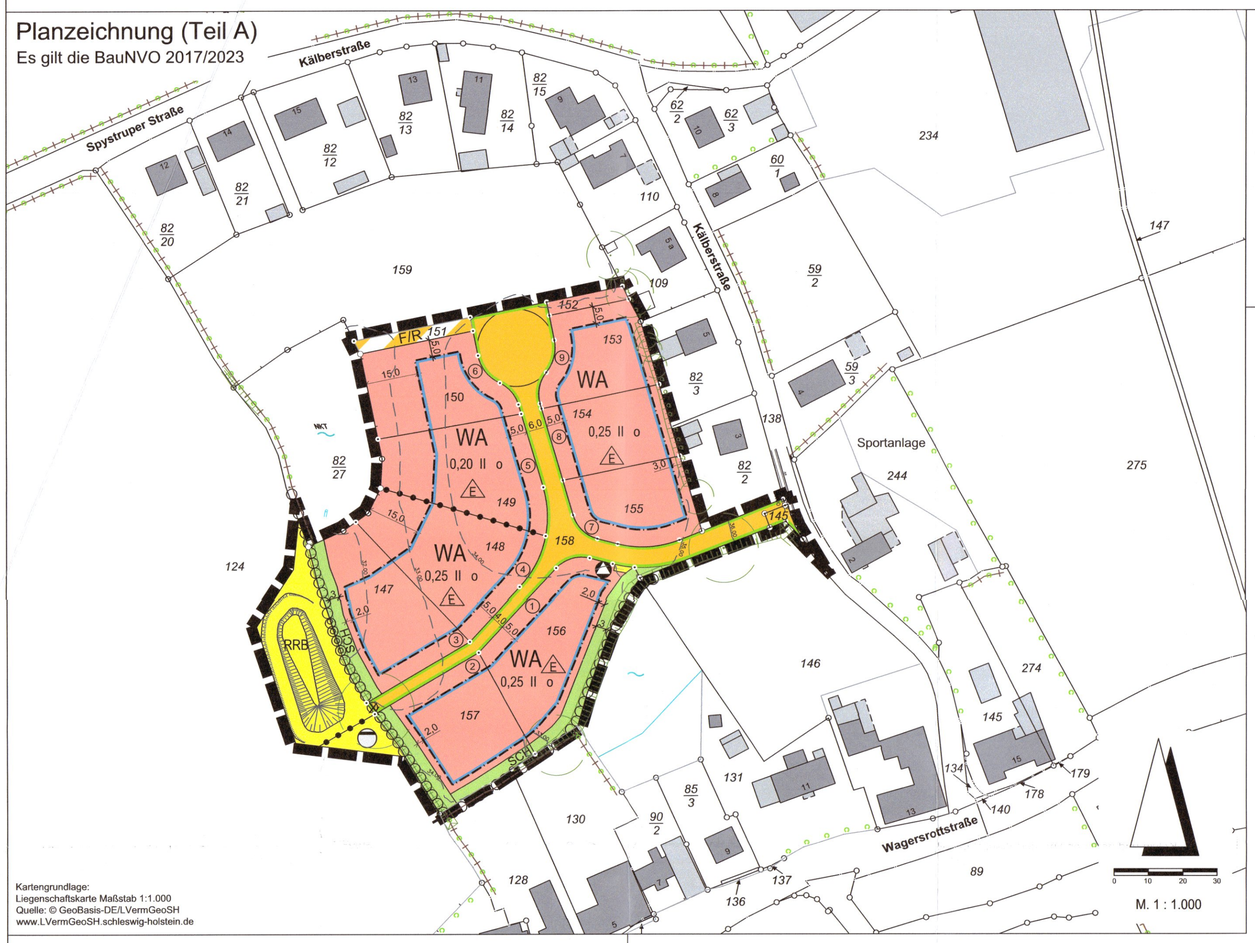
Satzung der Gemeinde Wagersrott, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 1 - 'Baugebiet Kälberstraße'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.03.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - 'Baugebiet Kälberstraße' - für das Gebiet westlich der Kälberstraße und nördlich der Bebauung an der Wagersrottstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000
Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeoSH
www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
F/R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	- Abfall	§ 9 (1) 14 BauGB
	- Abwasser	§ 9 (1) 14 BauGB
RRB	- Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
SCH	private Grünfläche - ' Knickschutz'	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	anzupflanzender ebenerdiger Knick	§ 9 (1) 25a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 22.04.2024 bis zum 30.04.2024 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.04.2024 durchgeführt.
3. 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 am 21.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wagersrott hat am 12.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 18.12.2024 bis zum 20.01.2025 im Internet unter www.amt-suederbrarup.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Intenet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 10.12.2024 bis zum 18.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.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 17.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Wagersrott, den 26. März 2026 (Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Schleswig, den 23.3.2026 (Unterschrift)
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde nach der Veröffentlichung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 12.12.2025 bis zum 29.12.2025 im Internet unter www.amt-suederbrarup.de erneut veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Intenet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 04.12.2025 bis zum 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.03.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.03.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Wagersrott, den 26. März 2026 (Unterschrift)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Wagersrott, den 26. März 2026 (Unterschrift)
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 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 durch Aushang vom 31. März 2026 zum 08. April 2026 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 08. April 2026 in Kraft getreten.

    Wagersrott, den 08. April 2026 (Unterschrift)

Text (Teil B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzung zulässig.

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

2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf den Flurstücken 148 und 157 der Flur 1 Gemarkung und Gemeinde Wagersrott max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

3.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern höchstens 8,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.

3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenkante des Hauptgebäudes begrenzt.

3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des Hauptgebäudes begrenzt.

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

4.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

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 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

5.2 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.

5.3 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

5.4 Für die Verkehrsbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude 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.

5.5 Zur Kompensation wird dem B-Plan Nr. 1 folgende Fläche / Maßnahmen zugeordnet:
- 2.500 m² vom Flurstück 6/4 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Wagersrott
- Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 5 heimischen Laubgehölzen I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm auf dem Flurstück 6/4 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Wagersrott.

5.6 Der neu herzustellende ebenerdige Knick ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 dreireihig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.

6 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

6.1 Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze herzustellen.

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

7.1 Dachform und Dachneigung
7.1.1 Es sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und maximal 48 Grad zulässig.
7.1.2 Für begrünte Dächer gilt die v. g. Festsetzung nicht.
7.1.3 Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform und -neigung als das zugehörige Hauptgebäude errichtet werden.

7.2 Dacheindeckung
7.2.1 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.
7.2.2 Die Dacheindeckung als Gründach ist zulässig.
7.2.3 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

7.3 Außenwandgestaltung
7.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig.
7.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
7.3.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.

8 HINWEISE:

Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 bis 7.3.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

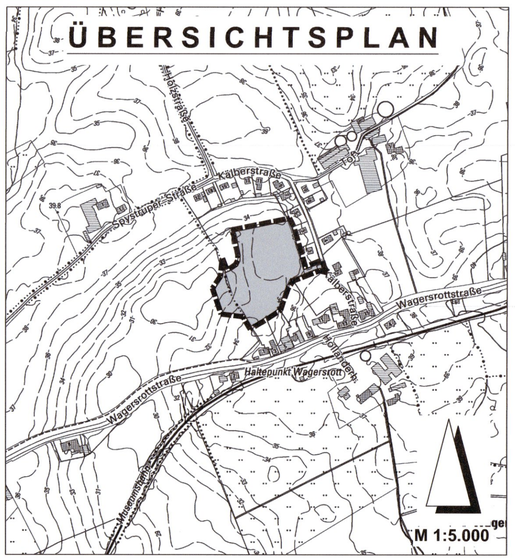
Artenschutz
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, darf die für die Zufahrt notwendige Knickrodung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
Die Fällung der Eiche darf nur in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
149	Flurstücksnummer	
(5)	Grundstücksnummer	
	entfallender Knick	
X	entfallender Einzelbaum	
35.00	Höhenlinie in Meter über NHN	
III. Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 (6) BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE WAGERSROTT

'Baugebiet Kälberstraße'

für das Gebiet westlich der Kälberstraße und nördlich der Bebauung an der Wagersrottstraße