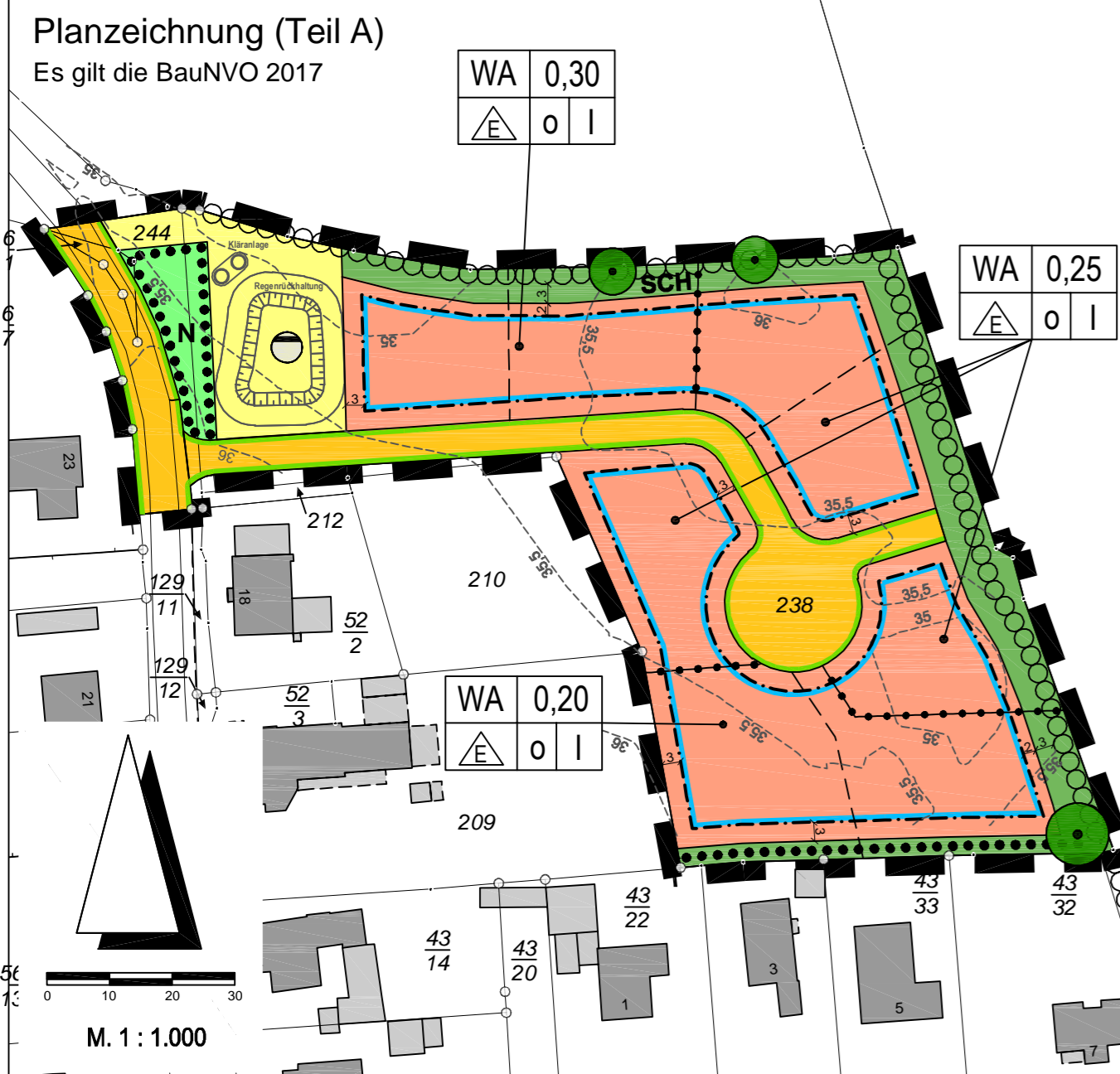


Satzung der Gemeinde Scheggerott über den Bebauungsplan Nr. 1 'Baugebiet Wiedüppel' für ein Gebiet östlich der Straße Wiedüppel und nördlich der Bebauung an der Straße Wüsten

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - 'Baugebiet Wiedüppel', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,20	Grundflächenzahl; hier: 0,2	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 1	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
— — — — —	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 23 BauNVO
△	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
— — — — —	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
○	Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserrückhaltung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
○	Fläche für die Abwasserbeseitigung und die Niederschlagswasserrückhaltung	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
SCH	private Grünfläche 'Knickschutz'	§ 9 (1) 15 BauGB
N	öffentliche Grünfläche 'naturnah'	

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
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
Für Garagen, überdachte Stellplätzen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m über Gelände begrenzt.
Für Garagen, überdachte Stellplätzen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdach ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,0 m über Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes betragen.
- 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.
 - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau und mit offenen Fugen herzustellen.
 - Je Baugrundstücken ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 3 m³ Fassungsvermögen für die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen im Haushalt und zur Gartenbewässerung anzulegen.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**
Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)**
 - Dachform und Dachneigung**
 - Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
Begrünte Dachflächen (Gründächer) sind auch mit geringen Dachneigungen zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Dacheindeckung**
 - Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierete Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen zulässig. Weiterhin sind begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als blendfreie Module zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 02.07.2019 bis zum 10.07.2019 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Scheggerott, den (Unterschrift)
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
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. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Scheggerott, 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.
Scheggerott, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie die 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 durch Aushang vom bis zum 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.
Scheggerott, den (Unterschrift)

HINWEISE:

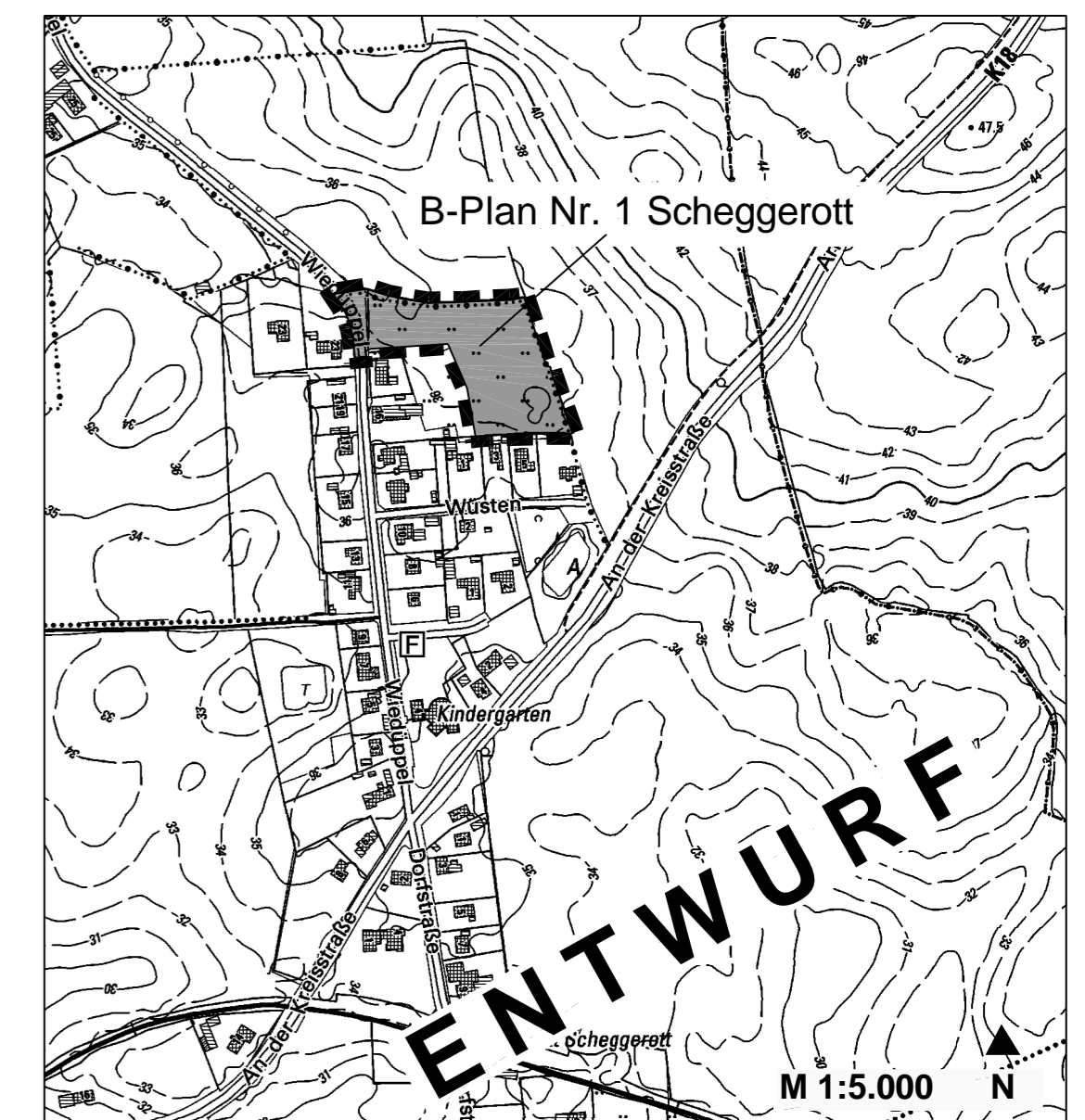
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 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 7.2 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 238 Flurstücksnummer
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- 35,5 Höhenlinien in m über NHN
- geplante Ausbauhöhen des Straßenkörpers
- geplantes Regenrückhaltebecken
- geplante Gemeinschaftskläranlage

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE SCHEGGEROTT 'Baugebiet Wiedüppel'



Stand: JUNI 2021