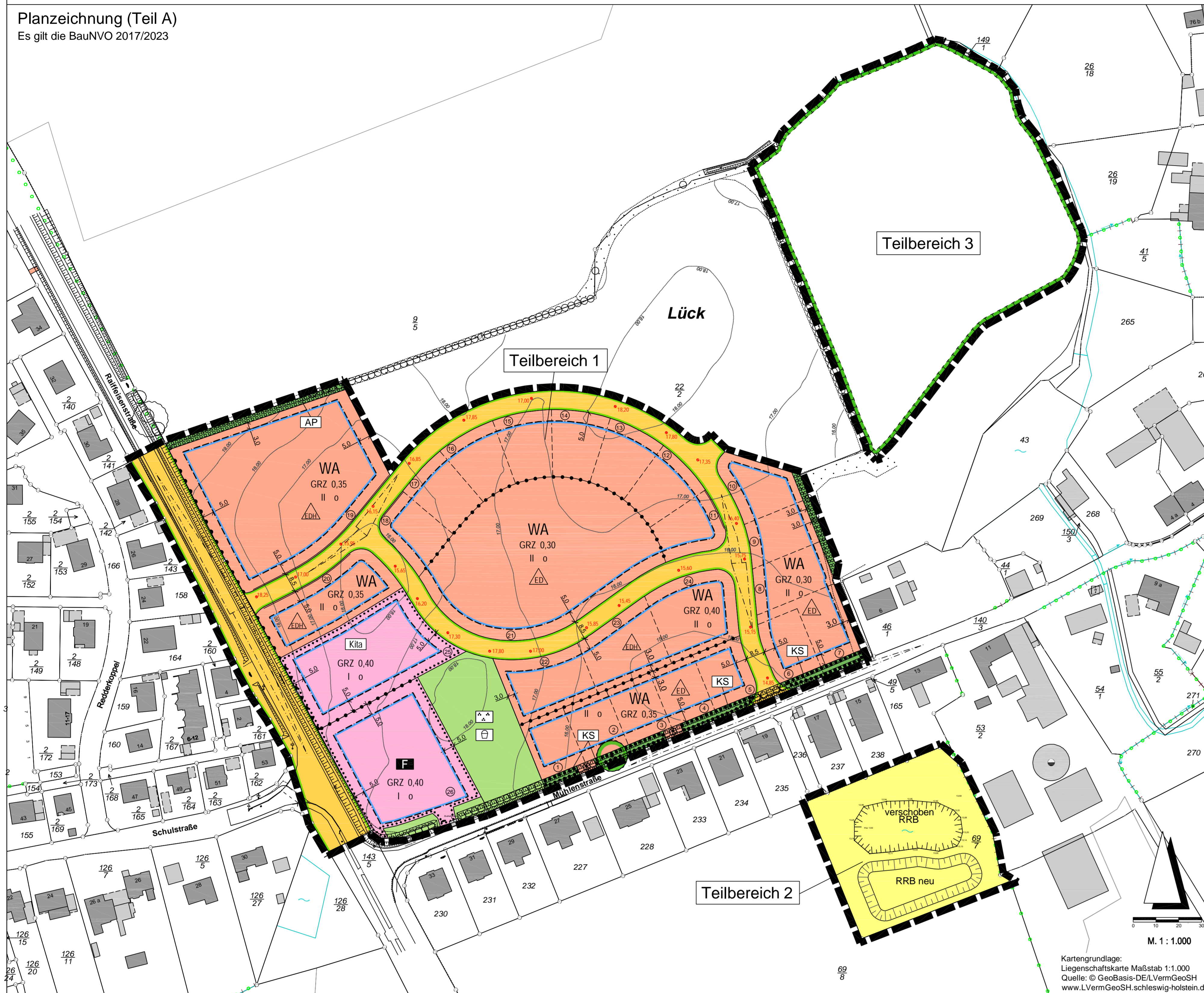


# Satzung der Gemeinde Schaalby, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 14 'Baugebiet Lück'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 'Baugebiet Lück' - Gebiet östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2017/2023



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
F	Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	§ 9 (1) 5 BauGB
Kita	Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte	§ 9 (1) 5 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
△ EDH	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB

■	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 12 BauGB
■	RRB Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
■	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
△	- Parkanlage	
□	- Spielplatz	
■	private Grünflächen	
KS	- Knickschutz	
AP	- Anpflanzung	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
■	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
○	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
■	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: entwidmeter Knick	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

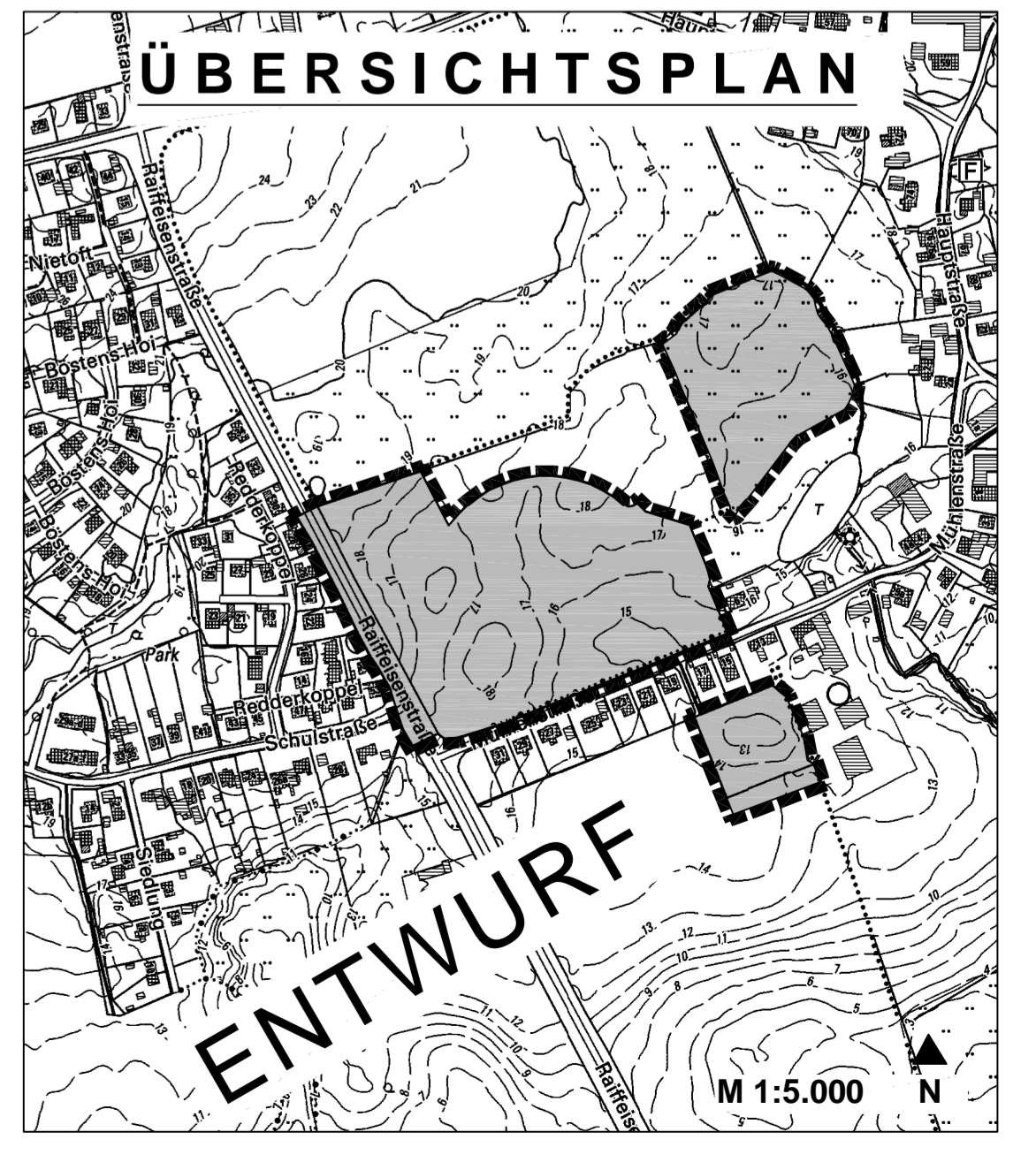
## Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen (Hauptwohnung oder alleinige Wohnung) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnung unzulässig.
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung unzulässig.
  - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 22/2 Flurstücknummer
  - vorhandene Höhenlinien in Meter über NN
  - ⑩ Numerierung der vorgesehenen Grundstücke
  - - - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
  - entfallende Knickabschnitte
  - Sichtdreieck
  - 19,90 geplante Straßenhöhe in Meter über NN
- III. Nachrichtliche Übernahme**
  - vorhandener, zu erhaltender Knick

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen zulässig, die einer Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücks- grenze aneinandergelagert sind, ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig. Für den Bereich der Grundstücke 22 bis 24 gilt: Je Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zu- lässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Der Bereich der Grundstücke 19 bis 21 ist von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Höhe der Gebäude darf maximal 8,50 m ab Erdgeschossfußbodenebene betragen. Für den Bereich der Grundstücke 19 und 20 gilt diesbezüglich eine Höhe von 10,50 m. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine so- wie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
  - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) der Gebäude darf max. 6,00 m über Erdgeschossfußbodenebene betragen. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer, nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die gebielle Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden. Der Bereich der Grundstücke 19 und 20 ist von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - 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 Oberkante Fußboden begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Erdgeschossfußbodenebene der Hauptgebäude darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAH- MEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen entwidmeten Knicks sowie Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerech- ten Gehölzen zu ersetzen.
  - Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu er- halten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
  - Auf den Grundstücken ist entlang der zu erhaltenden 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.
  - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine zweireihige 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 Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbe- grenzungslinie und Baugrenze ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbäum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm verwendet werden. Auf den Baugrundstücken 1 bis 4 und 7 kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden. Auf dem Baugrundstück 19 sind entsprechend der vorgenannten Bestimmungen vier Bäume, auf dem Baugrundstück 20 drei Bäume und auf dem Baugrundstück 21 sechs Bäume zu pflanzen.
  - Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist je 700 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbäum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm verwendet werden.
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenem Material mit wasserundurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasen, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus.
  - Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
  - Auf den Grundstücken 1 bis 5, 20 und 22 bis 26 ist das auf den Grundstücken anfallende Nieder- schlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsrinnen, -gräben, -schächte) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
  - Für die Außenanlagen 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.
  - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften. Zur Bewirt- schaftung ist die Beweidung mit max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha oder zwei Mahden nach dem 01. Juli eines Jahres zulässig.
- AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
  - Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen herzustellen. Bei Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze, über- dachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf dem privaten Grundstück herzustellen. Hierbei ist bei einer ungeraden Wohnungsanzahl jeweils aufzurunden.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronen- ansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DE- ZENTRALEN 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 Nebenan- lagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Be- bauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
  - Dachform und Dachneigung
  - Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
  - Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachneigung nicht.
  - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- Dacheindeckung
  - Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dachsteine, Dach- ziegel oder Schindeldendeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarztonen sowie Grün- dächer zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
  - Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist zulässig.
  - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m² nur mit einem Grunddach zulässig.
- Außenwandgestaltung
  - Es sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz, Fassadenteln und Glas zulässig.
  - Freistehende oder angebaute Garagen sind in der gleichen Außenwandgestaltung wie das zuge- hörige Hauptgebäude zu errichten.

- Doppel- und Reihenhäuser müssen je Doppelhaus bzw. Reihenhaus eine einheitliche Dachein- deckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
  - Freistehende Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von mehr als 9,0 m sind im gesamten Plan- gebiet unzulässig.
  - HINWEISE  
**Atenschutz**  
Zur Vermeidung von Zugriffverboten nach § 44 BNatSchG bei Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) sind die notwendigen Knickrundungen zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.  
**Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet 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.
- ## Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südatangeln am ..... erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 05.09.2024 durch- geführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unter- lagen während der Sprechstunden öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südatangeln am ..... örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -be- zeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
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. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Schaalby, 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.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie die Internet- adresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Er- klärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... örtlich 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.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE SCHAALBY Baugebiet Lück Gebiet östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Mühlenstraße



Stand: Januar 2025