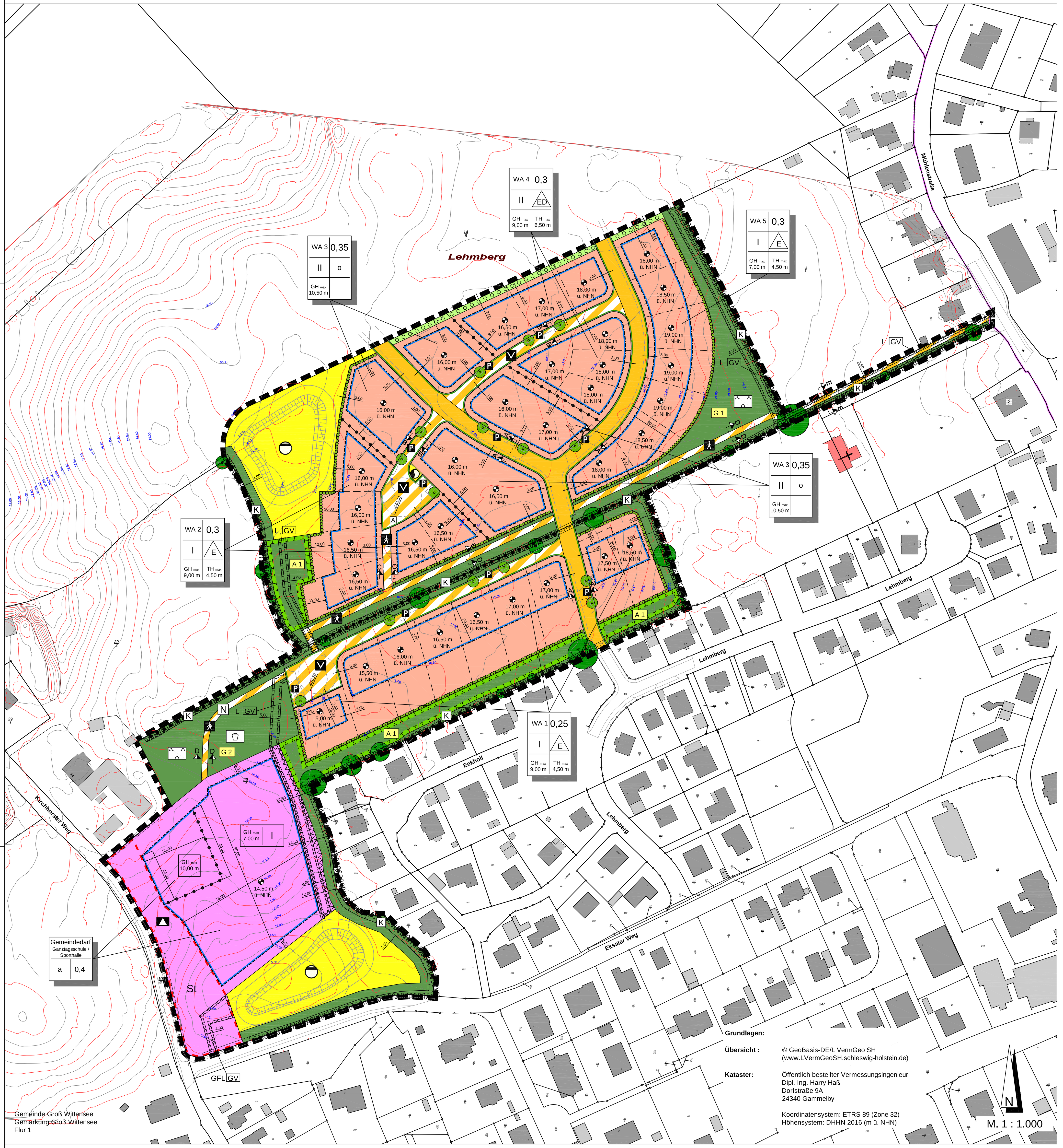
Satzung der Gemeinde Groß Wittensee über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet "nördlich der Straße Lehmberg, östlich des Kirchhorster Weges und westlich der Mühlenstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Groß Wittensee, für das Gebiet "nördlich der Straße Lehmberg, östlich des Kirchhorster Weges und westlich der Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Gemeinde Groß Wittensee
Gemarkung Groß Wittensee
Flur 1

Grundlagen:

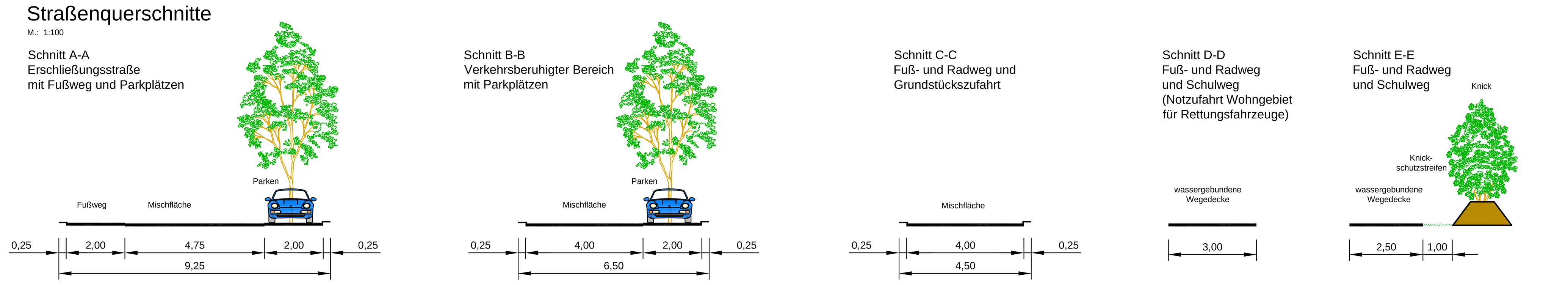
Übersicht : © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Kataster: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Harry Haß
Dorfstraße 9A
24340 Gammelby

Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 32)
Höhensystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)

Straßenquerschnitte

M.: 1:100



© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
GH max 9,00 m — Gebäudehöhe maximal
TH max 4,50 m — Gebäudehöhe maximal
16,00 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)) Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Ganztagsschule / Sporthalle

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg (beim Querschnitt C auch Grundstückszufahrten und beim Querschnitt D kann die Lage des Weges je nach Erschließungserfordernissen angepasst werden.)
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich
N — Notzufahrt Wohngebiet für Rettungsfahrzeuge

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität (Trafo)
Abwasser (Regenrückhaltebecken)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielplatz
K — Knick mit Schutzstreifen
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A 1 — Ausgleichsmaßnahmen mit Nummer
Anpflanzen: Einzelbäume (Standort nach Erschließungserfordernissen verschiebbar)
Erhaltung: Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung: Knick
Anpflanzen: Hecke

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St — Stellplätze
A — Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke
L GV — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GFL GV — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude
Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
14/6 — Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenzen
Böschung
Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)
Höhenlinien
G 1 — Gestaltungsmaßnahmen mit Nummer

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist folgende, nach §§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzung nur ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Ganztagsschule und Sporthalle" sind der sozialen Infrastruktur dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie Schulhof und schulhofähnliche Nutzungen (Nebenanlagen) sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximale Traufhöhe (TH_{max}) haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF).

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf innerhalb der Bauflächen für WA1 bis WA5 nicht mehr als 0,50 m ober- oder unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen.

Die Darstellung der Baufelder ist unverbindlich. Bei einer eventuellen Änderung der Grundstücksaufteilungen ist der jeweils maßgebliche Höhenbezugspunkt anhand der beiden nächstgelegenen Bezugspunkte auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte durch Interpolation zu ermitteln. Dies gilt ebenso für Baufelder, in denen zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt sind (tlw. WA3).

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die Höhenlage des jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 0,70 m oberhalb des Höhenbezugspunktes liegen.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m § 19 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie den Schulhof und sonstige befestigte Spielflächen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Innerhalb der Bauflächen WA3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen in den Bauflächen WA1 850 m², in WA2 und WA5 650 m² und in WA3 900 m² je Einzelhaus.

Innerhalb der Bauflächen WA4 müssen die Grundstücke eine Mindestgröße je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte von 500 m² aufweisen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bauflächen WA1, WA2, WA4 und WA5 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

In den Bauflächen WA3 ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, wobei allerdings nicht mehr als maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist mit Ausnahme der Bauflächen WA3 je Baugrundstück (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) nur eine Grundstückszufahrt zulässig, deren Breite max. 5,00 m betragen darf.

7. Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB)

7.1 Brennstoffverwendungsverbot

CO_2-emittierende Brennstoffe wie Erdgas, Erdöl, Kohle und Holz sind für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

7.2 Regenerative Energien

Die Dachfläche der Sporthalle ist zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Definition der Dachfläche bezieht sich auf die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Hauptgebäude. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachflächen, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln, wonach die nicht nutzbaren Teile wie z. B. Dachfenster, Schornsteine und Entlüftungsanlagen von der Dachfläche abzuziehen sind.

Werden auf der Dachfläche ebenfalls Solarwärmekollektoren (Solarthermieanlage) installiert, so kann die dafür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

8.1.1 Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. mit § 30 BNatschG gesetzlich geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen und dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.

Knicklückenschließungen sind durch Pflanzungen heimischer Gehölze gemäß dem Merkblatt zum Knickschutz vom Kreis Rendsburg-Eckernförde zu schließen.

8.1.2 Staudenfluren (A1) (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die vorgesehenen Staudenfluren (Ausgleichsmaßnahme A1) sind mit regionalen, blütenreichen Saatgutmischungen einzusäen und einer freien Entwicklung zu überlassen.

8.1.3 Baumschutz

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm zu ersetzen.
Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen unzulässig.
Sämtliche Baumaßnahmen im Traufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nur unter Aufsicht einer baumpflegerischen Begleitung und unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß ZTV-Baumpflege auszuführen.

8.2 Landschaftsbild und Grüngestaltung

8.2.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste (s. u. Hinweise f I) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,00 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Die Baumstandorte können in Abstimmung mit dem Amt Hüttener Berge an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

8.2.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen (G1/G2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Park- und Spielplatzflächen G1 und G2 sind jeweils mindestens 6 heimische, standortgerechte Bäume gemäß Artenliste (s. u. Hinweise f II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

8.2.3 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Baumpflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück je vollendete 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste (s. u. Hinweise f II) mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen, auf Dauer in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig und in gleicher Größe und Qualität zu ersetzen.

Auf Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (StU 14-16, 3 x v) gemäß Artenliste vorzusehen (s. u. Hinweise f II) Die Größe der Baumscheiben in den befestigten Flächen muss mindestens 8 m² und eine Breite von 2,00 m aufweisen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen.

Einfriedungen

Soweit keine anderen Anpflanzgebote bestehen, sind Einfriedungen auf den Privatgrundstücken zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nur in Form von Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste (s. u. Hinweise f III) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Pflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Zusätzlich zu den Heckenpflanzungen kann ein die Hecke nicht überragender Zaun auf der Heckeninnenseite errichtet werden.

Die Höhe der Hecke zur erschließungsseitigen öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 1,20 m betragen. Alternativ sind hier auch Natursteinmauern (Friesenwälle) bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Gehölzpflanzungen

Für sämtliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zulässig.

Die auf den privaten Grundstücken entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten privaten Grünflächen mit Anpflanzgeboten sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Sie sind mit heimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste zweireihig versetzt mit einem maximalen Pflanzabstand von 1,00 m zu bepflanzen (s. u. Hinweise f IV).

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

9.1 Wasserhaushalt und Oberflächen

Pkw-Stellplätze, Erschließungsflächen und Grundstückszufahrten auf den Privatgrundstücken sowie Schulparkplätze, Erschließungsflächen und Schulhof sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und einem Abflussbeiwert von maximal 0,70 herzustellen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Es ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

9.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der privaten Baugrundstücke sind Geländeaufschüttungen und -abträge, die nicht im Rahmen der Errichtung des Hauptgebäudes erforderlich sind, auf das Nötigste zu beschränken und nur bis zu einer Höhendifferenz von 1,00 m gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden vorhandenen Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:2 oder flacher ausgeführt werden.

9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

AV1 - Gehölzerhalt

Der Gehölz- und Baumbestand ist bis auf die unbedingt notwendigen Entnahmen zu erhalten. Der Eingriff ist auf ein Minimum zu begrenzen.

AV2 - Aus- und Beleuchtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen

Es sind folgende Parameter hinsichtlich Insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung umzusetzen bzw. einzuhalten:

- Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- Gerichtete Beleuchtung mit geringem Abstrahlwinkel, ggf. Abschirmung der Lampen, um die Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche zu beschränken.
- Verzicht auf Beleuchtung, die nach oben gerichtet ist.
- Die Lampen sind mit dimmbarer Beleuchtung auszustatten bzw. es hat eine bedarfsorientierte Beleuchtung durch z.B. Bewegungsmelder stattzufinden.
- Die Installation sämtlicher Leuchten im Außenbereich ist mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur von mind. 3.000 Kelvin (besser 2.700 und weniger) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege und auf dem Parkplatz sind ausschließlich Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 bis max. 5 m aufzustellen, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten müssen ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.
- Die Beleuchtungsintensität muss am Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux liegen.

AV3 - Bauzeitenregelung Gehölzbrüter

Alle Rodungsarbeiten bzw. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

10.1 Allgemeines Wohngebiet

Dachgestaltung

In den Bauflächen WA1, WA2, WA4 und WA5 sind die Hauptgebäude mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Braun, Rot und Anthrazit und einer Dachneigung von 15° bis 45° auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z. B. Erker, Gauben oder Zwerchgiebel sind auch in hiervon abweichenden Dachneigungen zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig und dürfen bereits ab einer Dachneigung von 5°errichtet werden.

In den Bauflächen WA3 sind die Dächer der Hauptgebäude als extensive Gründächer mit einer Neigung bis 20° auszuführen.

Für alle Bauflächen gilt:

- Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig.
- Walmdächer mit einer Firstlänge unter 1,00 m sowie Zeltdächer sind ausgeschlossen.
- Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.
- Hauptgebäude sind in überwiegender Bauart mit harten Bedachungen auszuführen, die widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind.
- Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhäuser bzw. zusammengehöriger Hausgruppen ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.
- Dächer von Nebenanlagen ab 30 m³ umbauter Raum sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sind extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung

Als Außenwandgestaltung sind zulässig Verblendmauerwerk sowie Putz- und Holzfassaden. Außerdem können maximal 30 % der Fassadenfläche auch in anderen, nicht glänzenden Farben und Materialien hergestellt werden.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Die Hauptgebäude sind in der überwiegenden Bauart mindestens mit feuerhemmenden Umfassungen (Feuerwiderstandsklasse ≥ F30) auszuführen.

Innerhalb der Bauflächen WA3 sind die Fassaden in hellen, lichtreflektierenden Farbtönen (weiß, gelb oder hellgrau) zu gestalten. Abweichungen von diesen Farben sind zulässig, wenn der Lichtreflexionsgrad (LRV, Light Reflectance Value) mehr als 60 % beträgt.

Zurückgesetztes oberstes Geschoss

Bei einem gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzten obersten Geschoss innerhalb der Bauflächen WA3, welches über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m hat (entsprechend § 2 Abs. 7 LBO), muss die straßenseitige Außenwand um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Aufzugschächte und Treppenhäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Stellplätze und Garagen

Für die Bauflächen WA3 gilt der Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW je Wohnung.

Mit Ausnahme der Bauflächen WA3 müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließungsseitigen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen.

Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Nebenanlagen

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,00 m überschreiten, unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen. Lose Material- und Steinschüttungen in Form von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen.

10.2 Fläche für Gemeinbedarf

Die Dächer der Hauptgebäude sind als extensive Gründächer mit einer Neigung bis 20° auszuführen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a) Archäologische Kulturdenkmäler (§§ 11-17 DSchG SH)

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 15 DSchG SH unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 des § 15 DSchG SH Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b) Bodenschutz

Humoser Oberboden stellt ein gesetzliches Schutzgut dar und darf als solches nicht vernichtet oder vergeudet werden und ist bei Baumaßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Generell ist der humose Oberboden schonend aufzunehmen und wiederzuverwenden.

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,00 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhaft verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

c) Externer Ausgleich – Ökokontozuordnung (§§ 9 Abs. 1a und 200a BauGB i. B. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme AA1

Der Knickausgleich (110 m) ist über das Knickkonto / Aktenzeichen 67.20.34-58 in der Gemeinde und Gemarkung Windeby, Flur 1, Flurstück 57/7 zu realisieren.

Flächenausgleich

a) Ökokonto Loose (Rendsburg-Eckernförde), Flur 1, Flurstück 66/20: 5.178 m² Fläche (entspr. 5.568 Ökopunkten)
b) Ökokonto Loose (Rendsburg-Eckernförde), Flur 1, Flurstück 66/20: 4.362 m² Fläche (entspr. 4.077 Ökopunkten)
c) Ökokonto Kosel (Rendsburg-Eckernförde), Flur 5, Flurstück 52/3: 4.931 m² Fläche (entspr. 5.032 Ökopunkten)
d) Ökokonto Schönhagen (Rendsburg-Eckernförde), Flur 2, Flurstück 30/8: 1.238 m² (entspr. 2.426 Ökopunkten)
e) Ökokonto Techelsdorf (Rendsburg-Eckernförde), Flur 2, Flurstück 5: 373 m² (entspr. 486 Ökopunkten)

d) Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften gemäß Ziffer 10.1 und 10.2 durch Nichteinhaltung zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

e) Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen sowie DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Hüttener Berge eingesehen werden.

f) Artenliste Baum- und Gehölzpflanzungen:

I Straßenbäume im öffentlichen Bereich
H, 3 x v, m. B., 16 – 18 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

II Bäume auf öffentlichen Grünflächen und Privatgrundstücken
Bäume 2. Ordnung (mittelkronig), H, 3 x v, m. B., 14 – 16 cm StU

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Obstbäume als Hochstamm	

III Schnitt-Heckengehölze auf Privatgrundstücken
Str., 2 x v, 60-100 cm oder l. Hei 1 x v, 80-100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Fagus syvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche

IV Heimische Gehölze als Abgrenzung zum Außenbereich
Str., 2 x v, 60-100 cm oder l. Hei, 1 x v, 80-100 cm

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... / durch Abdruck in der ... (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... 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 am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) 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 ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www….de" ins Internet eingestellt.

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

Groß Wittensee, den (Siegel) Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

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

Gammelby, den Öff. best. Vermessungsingenieur

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www….de" ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Groß Wittensee, den (Siegel) Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

11. (Ausfertigung) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Groß Wittensee, den (Siegel) Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 durch die Gemeindevertretung sowie 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 am ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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.

Groß Wittensee, den (Siegel) Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Groß Wittensee übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt …. Abteilung / Fachbereich ….. kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassugn der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)

Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Groß Wittensee

GEMEINDE
Groß Wittensee
Vertreten durch
Amt Hüttener Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

DATUM
18.11.2022

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Groß Wittensee über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet "nördlich der Straße Lehmberg, östlich des Kirchhorster Weges und westlich der Mühlenstraße"

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf ■
§ 3 (1) BauGB ■
§ 4 (1) BauGB ■
§ 3 (2) BauGB ■
§ 4 (2) BauGB ■
Satzung □

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de