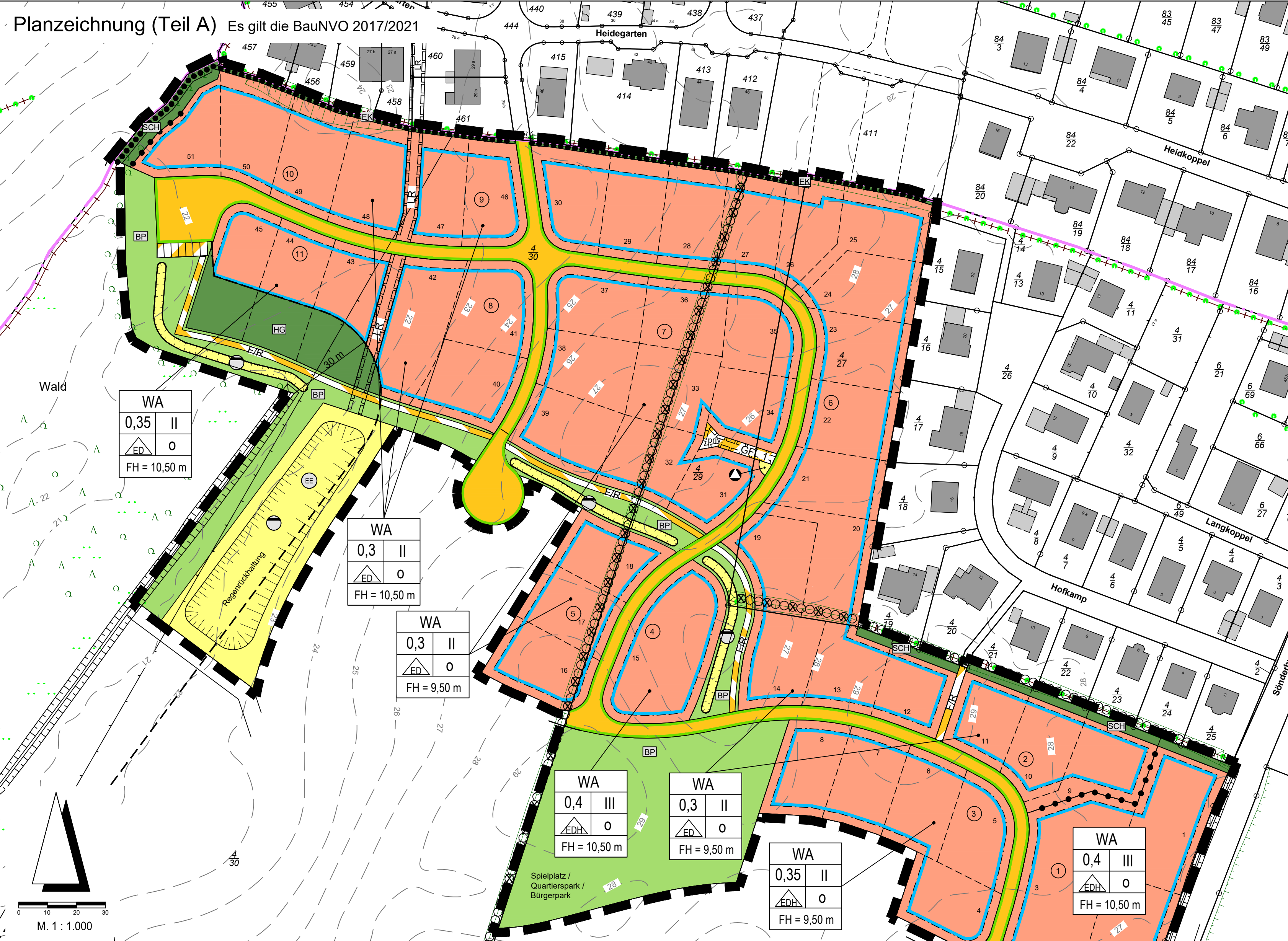


# SATZUNG DER GEMEINDE RIESEBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - "SÜDLICH HEIDEGARTEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Südlich Heidegarten" - für das Gebiet südlich der Straße 'Heidegarten' und westlich der Straßen 'Hofkamp' und 'Sönderbyer Weg', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## TEXT (TEIL B)

- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In den Baufeldern 2, 3 und 5 bis 11 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - In den Baufeldern 2 und 5 bis 11 ist die Traufhöhe bei Dächern mit einer Dachneigung über 20 Grad auf 6,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen zwischen 5 und 20 Grad ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn liegen.
- 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. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
  - 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.
  - Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
  - Auf jedem Baugrundstück ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ein standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Baugrundstücke 9, 20, 25, 32, 33 und 50; hier ist der Baum jeweils an anderer Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen.
  - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
  - Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
  - Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke Nrn. 32 und 33.
  - Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Riesebj.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Riesebj.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
  - Dächer
    - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig. Begrünte Dachflächen (Grümdächer), Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
    - Für Dacheindeckungen sind nur nicht-gliasierte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie begrünte Dachflächen (Grümdächer) zulässig. Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind als begrünte Dachflächen (Grümdächer) herzustellen. Für Terrassendächer und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
    - Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
  - Außenwandgestaltung
    - Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden. Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
    - 2.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,3	Grundflächenzahl; hier 0,3	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 2	§ 16 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
FH = 9,50 m	max. zul. Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe; hier: 9,50 m	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	- öffentliche Parkplätze	
	- Fuß- und Radweg	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenwasserrückhaltung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Abfallsammelstelle	§ 9 (1) 12 BauGB
	Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; hier: Erdwärmegewinnung	§ 9 (1) 12 BauGB

	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche 'Schutzgrün'	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche 'Hausgärten'	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche 'Entwiderter Knick'	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche 'Bürgerpark'	§ 9 (1) 15 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	Erhalt von Anpflanzungen	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Nr.	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	Höhenlinien (Geländehöhen über NHN)	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Baufeld mit Nummer	
	Numerierung der geplanten Baugrundstücke	
	Böschung, vorhanden	

	Graben, vorhanden	
	Höhenbezug für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	
	geplante Höhenlage der Straßendecken über NHN (wird im weiteren Verfahren ergänzt)	
	zukünftig entfallender Knick	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
	30 m Waldabstandstreifen	§ 24 LWaldG

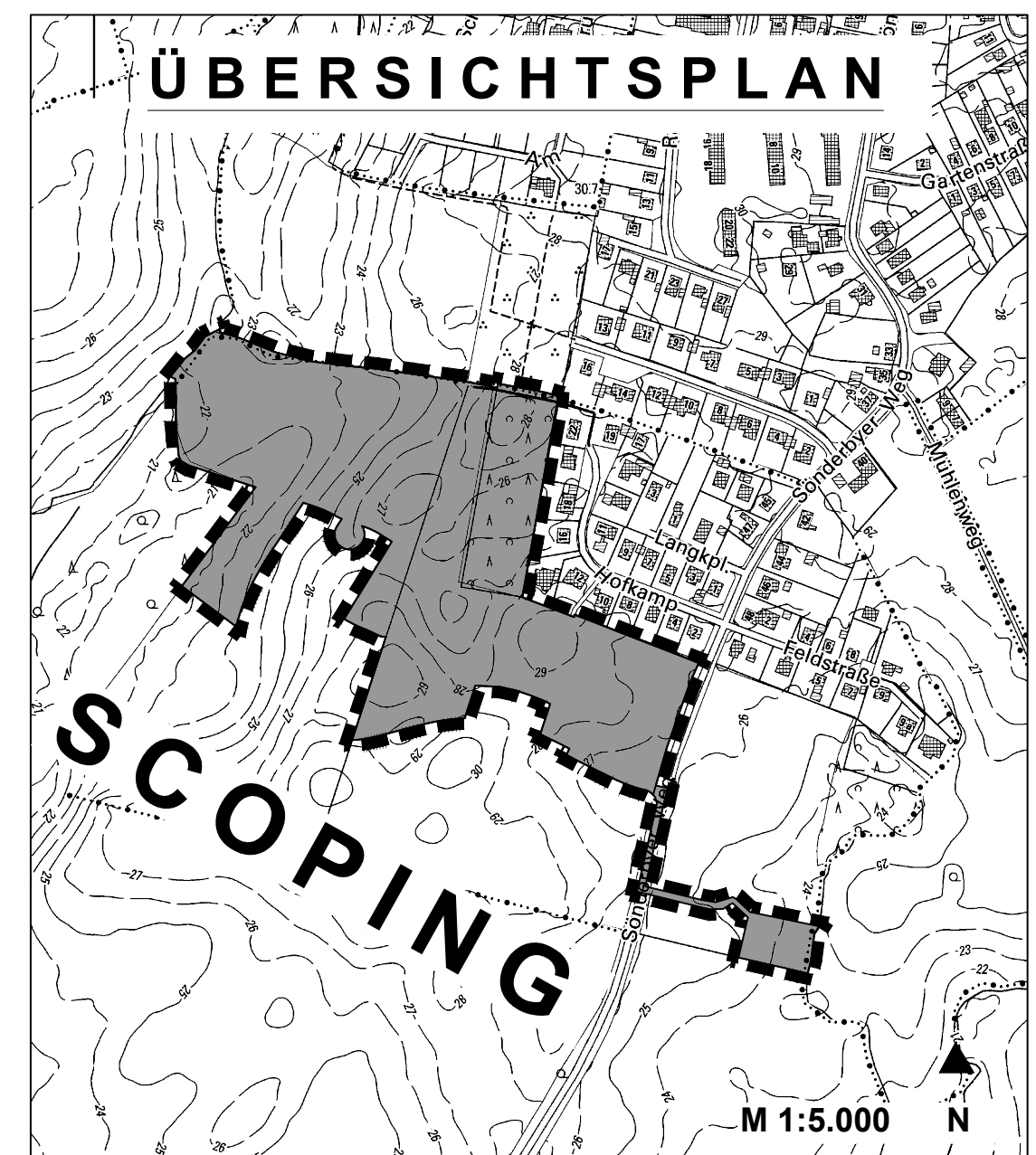
**HINWEISE**  
Ordnungswidrigkeiten  
Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 7 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ..... erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von ..... bis zum ..... während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.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 18.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Riesebj, 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. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Riesebj, den ..... (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Riesebj, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung und die Internetadresse sowie die 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 Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee 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 geltend zu machen und das Ersuchen 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.  
Riesebj, den ..... (Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE RIESEBY

### "Südlich Heidegarten"



Stand: Juli 2022