

# Satzung der Gemeinde Waabs, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 39 - Rademacherweg-Seestraße

Für das Gebiet nördlich des Rademacherweg, beidseitig der Schmiedestraße, südlich der Seestraße sowie nördlich und westlich der Ritenrade.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung der Gemeinde Waabs über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39, für ein Gebiet nördlich des Rademacherweg, beidseitig der Schmiedestraße, südlich der Seestraße sowie nördlich und westlich der Ritenrade, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017, zuletzt geändert 2021.



Teil A: Planzeichnung M.: 1:500

## Teil A: Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,40	Grundflächenzahl, z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS</b>		
GHmax 9,00m ü. HBP	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 9,00 m ü. HBP	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
THmax 3,00m ü. HBP	Maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü. HBP	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Abwasser- Regenretentionsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
<b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		
	Unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + Abs. 6 BauGB
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu erhalten / Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbands	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
	Anbauverbotszone: 15m zu Kreisstrassen, 20m zu Bundes- und Landesstrassen	§ 29 StVG
<b>3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Böschung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, geplant	
7710	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
BFL 01	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 01	
	Bezugspunkt mit Höhe über Normalhöhennull, z.B. 13,00 m ü. NHN	

## Teil B: Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 und § 23 BauNVO)
 

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:  
Für die Baufläche (BFL) 01 auf 8,00 m über HBP.  
Für die Bauflächen (BFL) 02; 03; 05 und 07 auf 9,00 m über HBP.  
Für die Bauflächen (BFL) 04 und 06 auf 10,00 m über HBP.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Die zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:  
Für die Baufläche (BFL) 01 auf 5,80 m über HBP.  
Für die Bauflächen (BFL) 02; 03; 05 und 07 auf 3,00 m über HBP.  
Für die Bauflächen (BFL) 04 und 06 auf 4,00 m über HBP.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Auf den Bauflächen (BFL) 01; 02; 03; 05 und 07 sind maximal eine (1) Wohnung pro Einzelhaus (E) zulässig. Auf den Bauflächen (BFL) 04 und 06 sind maximal vier (4) Wohnungen pro Gebäude (E/D) zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)
 

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplatzanlagen und Terrassen zulässig.
- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

[Entwässerungskonzept derzeit in Bearbeitung]
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO SH)
 

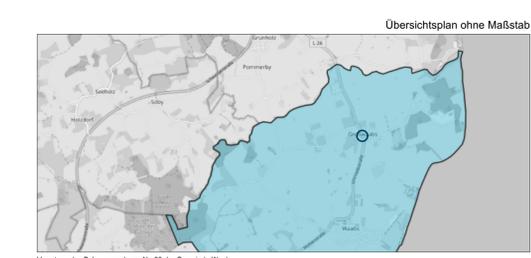
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
  - Erhalt der Gehölzbestände**  
Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Erhalt von Bäumen**  
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen.
  - Erhalt gesetzlich geschützter Knicks**  
Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner derzeitigen Länge und Dimensionierung vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu bewahren.  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
  - Fassaden**  
Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind in denselben Fassadenmaterialien wie am Hauptgebäude und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
  - Dachform**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.
  - Dacheindeckungen**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig. Hochglänzende Dachplatten sind nicht zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude zulässig. Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.
  - Solar- und Photovoltaikanlagen**  
Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Überragende Anlagen sind unzulässig.
  - Gestaltung der Gärten**  
Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.
  - Oberirdische Lagerbehälter**  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. \_\_\_\_\_/20\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_ durch Auslegung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr durchgeführt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. \_\_\_\_\_ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. \_\_\_\_\_ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr 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, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www. \_\_\_\_\_ 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.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgetreu dargestellt sind.
- 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. \_\_\_\_\_ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

- (Ausfertigung) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.



## Satzung der Gemeinde Waabs, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 39

Für das Gebiet nördlich des Rademacherwegs, beidseitig der Schmiedestraße, südlich der Seestraße sowie nördlich und westlich der Ritenrade.

Beerbeitung: 04.02.2022, 11.02.2022, 01.04.2022  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.