

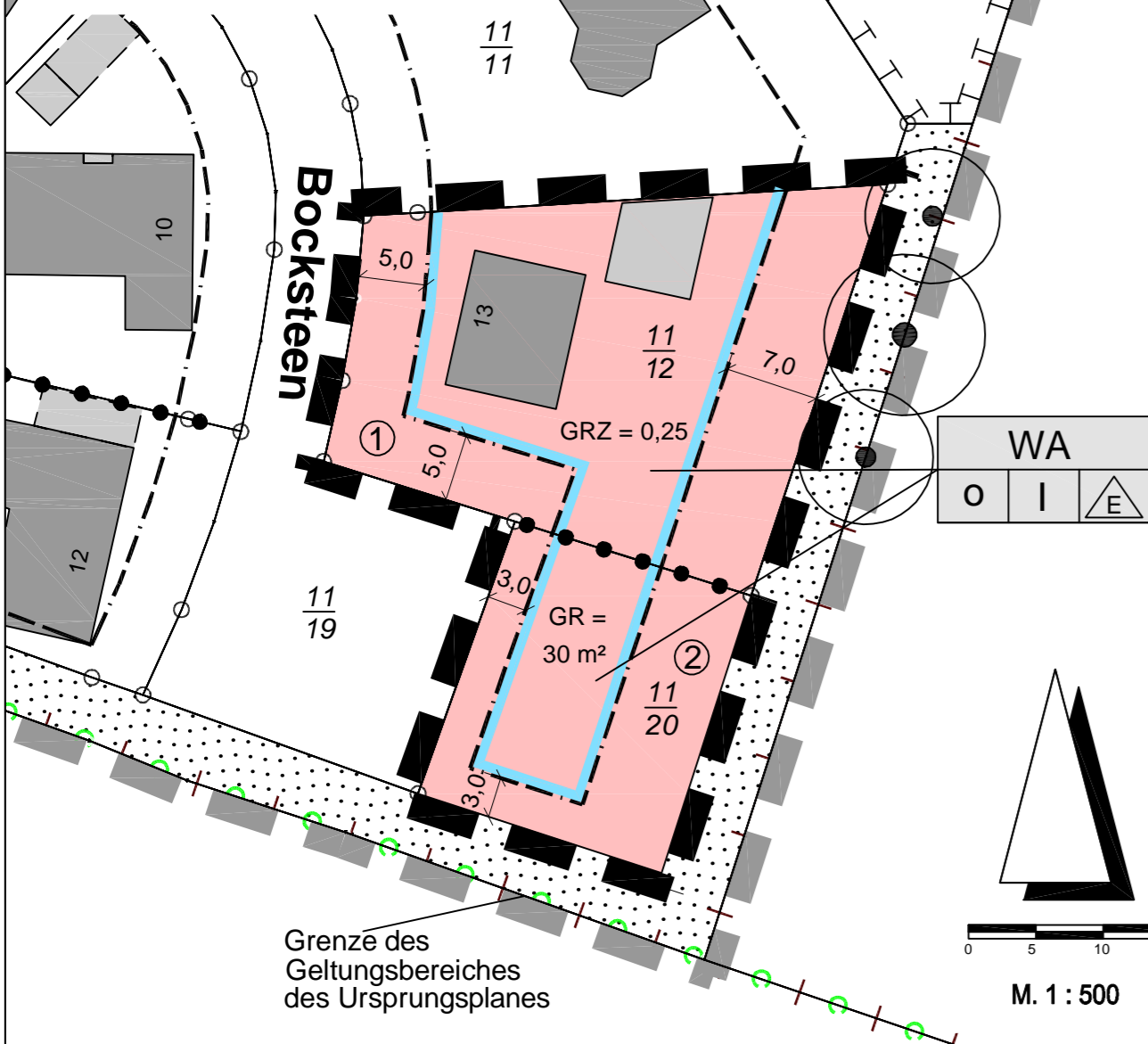
Satzung der Gemeinde Windeby über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Baugebiet "Bockstein", für den Bereich Bockstein Nr. 13 im Ortsteil Kochendorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Baugebiet "Bockstein", für den Bereich Bockstein Nr. 13 im Ortsteil Kochendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ = 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
GR = 30 m²	max. zulässige Grundfläche, hier: 30 m²	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Sonstige Planzeichen		
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; hier: überbaubare Grundfläche	§ 16 (5) BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksarenzen	

Text (Teil B)

- 1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 1.1 In Teilbereich 1 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 8,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.
Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
 - 1.2 In Teilbereich 2 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.
Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
 - 1.3 Die zulässige Grundfläche in Teilbereich 2 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 m² und durch die Grundfläche von Terrassen um weitere 30 m² überschritten werden.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 In Teilbereich 2 sind nicht überdachte Terrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
 - 2.2 In Teilbereich 2 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße 'Bockstein', gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
- 4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natru und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
- 5 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - 5.1 Dachform und Dachneigung
In Teilbereich 1 sind nur Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Überdachte Stellplätze, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
In Teilbereich 2 sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit max. 20 Grad Dachneigung zulässig.
 - 5.2 Dacheindeckung
 - 5.2.1 Teilbereich 1:
Bei geneigten Dächern ist - mit Ausnahme von Nebenanlagen - nur eine Eindeckung mit roten, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Pfanne, Dachziegeln und Schieferplatten sowie eine Eindeckung in Glas, Reth und Gras zulässig.
 - 5.2.2 Teilbereich 2:
Dacheindeckungen sind nur in dunkler Farbgebung (z.B. dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit, schwarz) oder als Gradach zulässig.
 - 5.3 Außenwandgestaltung
Als Außenwandmaterialien sind nur Ziegelmauerwerk, Holz und Glas zulässig. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Ziegelmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
Für Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.

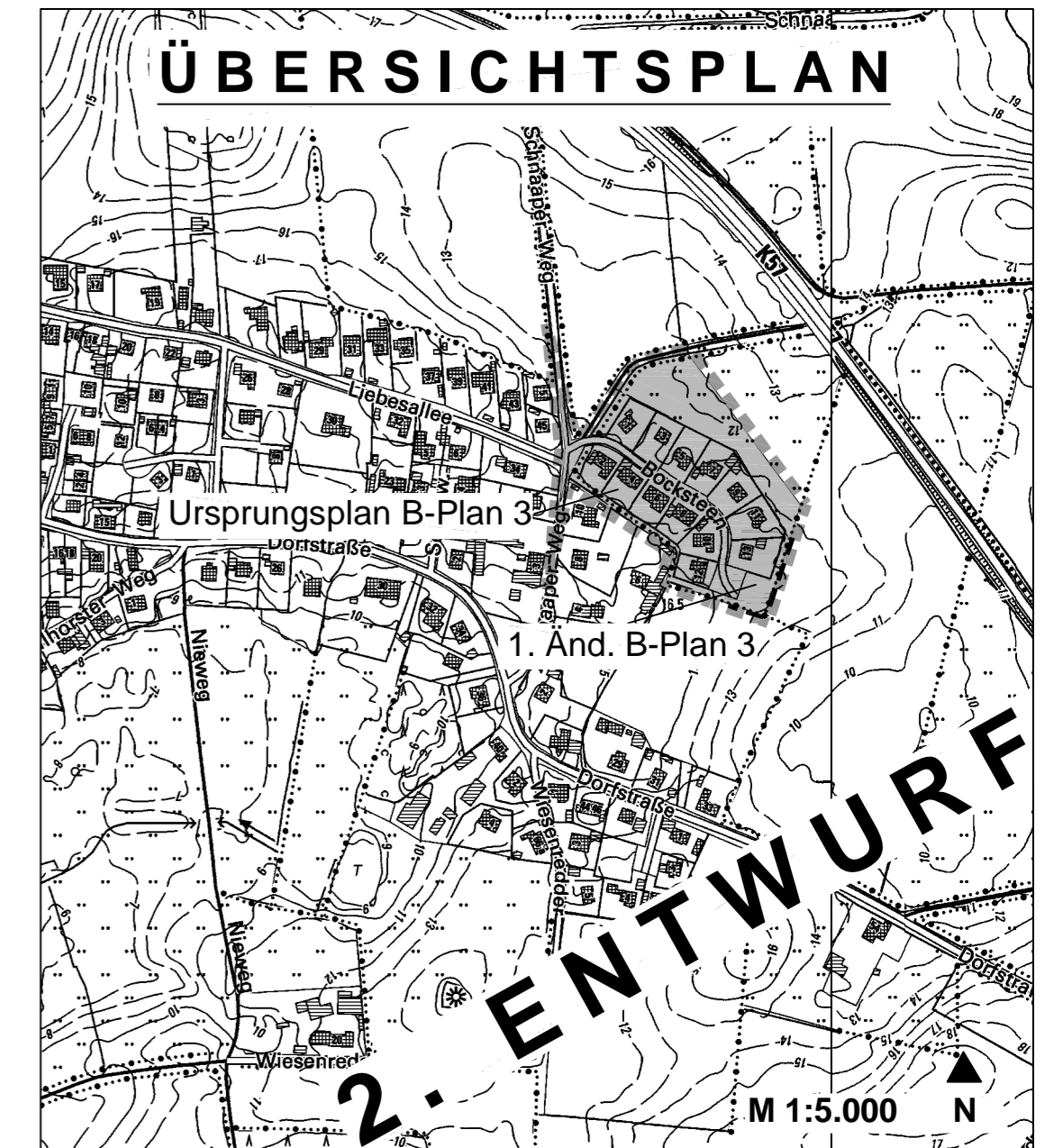
11/12	Flurstücksnummer
■	vorhandene bauliche Anlagen
⊙	Nummerierung der Teilbereiche: hier: 2

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. 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.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, 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 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 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
6. 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.
Windeby, den
(Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den
(Unterschrift)
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 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegt. 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
10. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Windeby, den
(Unterschrift)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Windeby, den
(Unterschrift)
12. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 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.
Windeby, den
(Unterschrift)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE WINDEBY

Baugebiet 'Bockstein' für den Bereich Bockstein Nr. 13



Stand : JUNI 2022