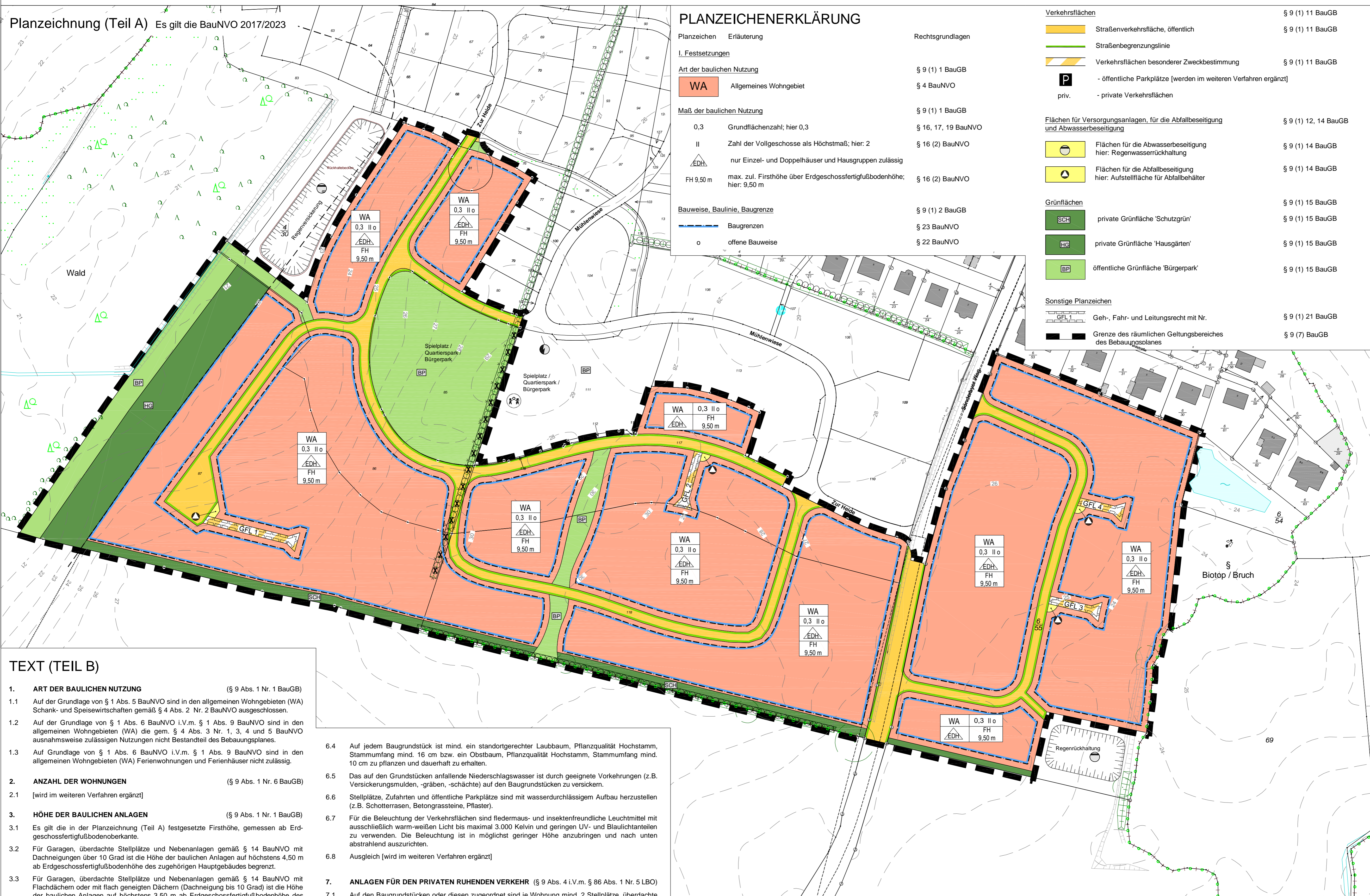


SATZUNG DER GEMEINDE RIESEBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 - "ZUR HEIDE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Zur Heide" - für ein Gebiet beidseits des Sönderbyer Weges, südlich der Mühlenwiese und der Feldstraße, 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
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
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
EDH	nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 16 (2) BauNVO
FH 9,50 m	max. zul. Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe; hier: 9,50 m	§ 16 (2) BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
offene Bauweise		§ 22 BauNVO

Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	- öffentliche Parkplätze [werden im weiteren Verfahren ergänzt]	
	priv.	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenwasserrückhaltung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Abfallbehälter	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche 'Schutzgrün'	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche 'Hausgärten'	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche 'Bürgerpark'	§ 9 (1) 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Nr.	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

TEXT (TEIL B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Es gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.
- 3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen über 10 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern oder mit flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10 Grad) ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 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.
Bei Grundstücken, die an mehr als einer Grundstücksseite an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Straßenabschnitt zugrunde zu legen [wird im weiteren Verfahren ergänzt].

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND- SCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 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.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6.3 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.

7. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 7.1 Auf den Baugrundstücken oder diesen zugeordnet sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen herzustellen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL1 bis GFL4 erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke.
- 8.2 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 8.3 Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißes 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.
- 8.4 Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbäum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm bzw. ein Obstbaum, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 8.6 Ausgleich [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)

- 9.1 Dächer
- 9.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig.
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad, die als Gründächer hergestellt oder mit Solar- und / oder Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sowie Garagen, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 9.1.2 Für Dachneigungen sind nur nicht-glatte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie Gründächer oder Solarpanelndächer zulässig.
Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch mit anderen Eindeckungen zulässig, sofern auf der entsprechenden Dachfläche Solar- und / oder Photovoltaikanlagen angebracht werden.
Für Terrassendächer, Nebenanlagen und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 9.1.3 Das Anbringen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um max. 0,50 m überschreiten.
- 9.2 Außenwandgestaltung
- 9.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.
Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 9.2.2 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

Kartengrundlage:
Amtliche Liegenschaftskarte
Quelle: © GeoBasis-DE/LVemGeoSH
www.LVemGeoSH.schleswig-holstein.de

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

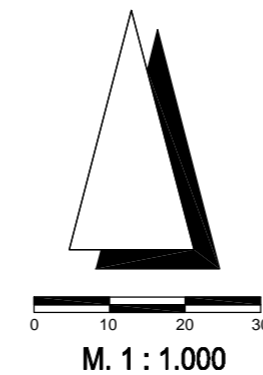
- 10.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Carports, Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Bäume auf den Knicks nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

11. SONSTIGE HINWEISE

- 11.1 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die gestalterischen Festsetzungen Ziff. 9.1 bis 9.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

11.2 Umgang mit Schottergärten

- 11.2 Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der LBO-SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.



II. Darstellung ohne Normcharakter

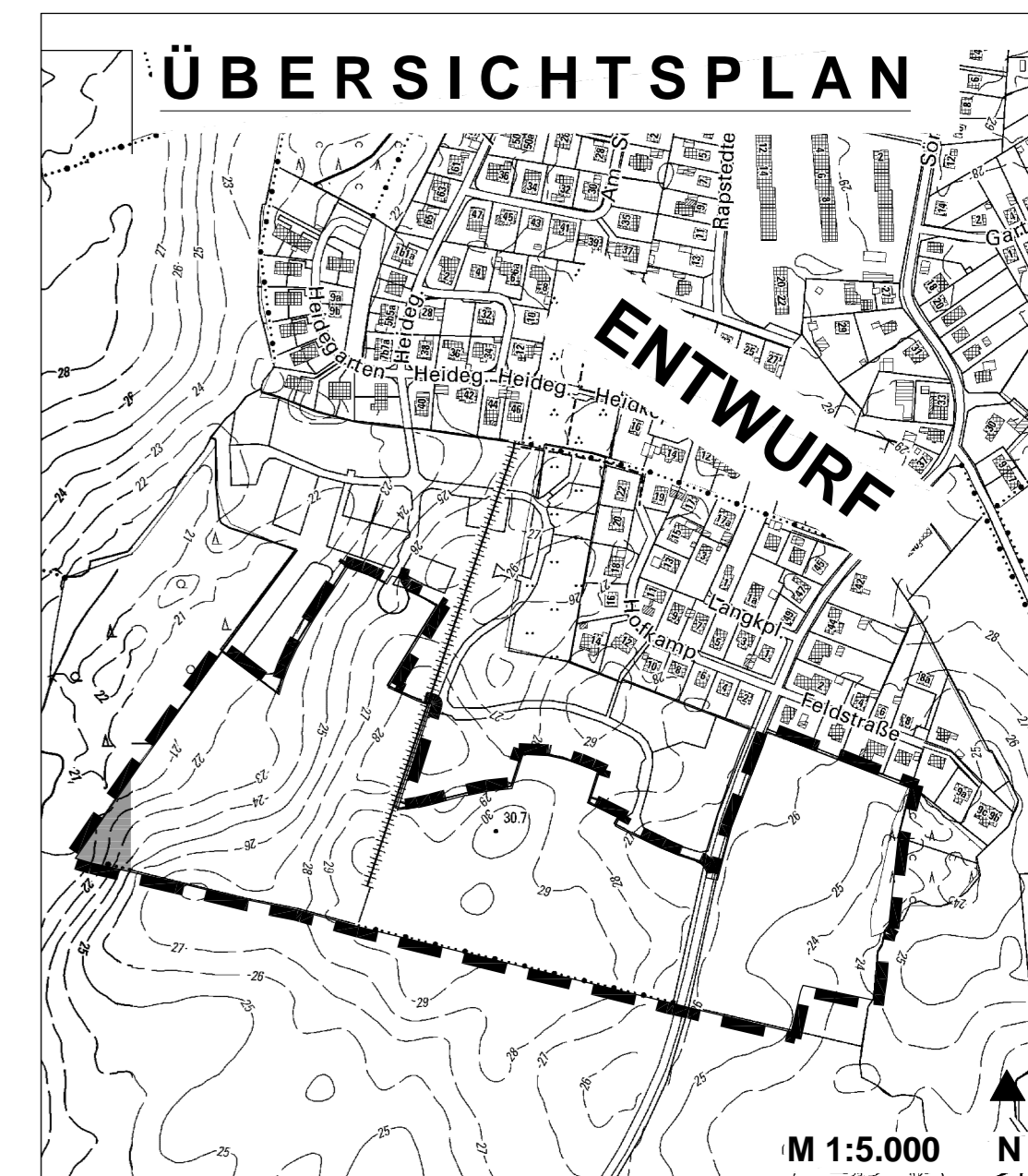
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	Höhenlinien (vorhandene Geländehöhen in m über NNH)	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	Baufeld mit Nummer [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	Numerierung der geplanten Baugrundstücke [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	Sichtdreieck, Schenkellänge 200 m	
	Böschung / Wall, vorhanden	
	Graben / Mulde, vorhanden	
	Höhenbezug für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	geplante Höhenlage der Straßendecken über NNH [wird im weiteren Verfahren ergänzt]	
	zukünftig entfallender Knick	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
	30 m Waldabstandsstreifen	§ 24 LWaldG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
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 gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail 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 zu veröffentlichenden 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.
Rieseby, 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. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Rieseby, den (Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Rieseby, den (Unterschrift)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Gemeindevertretung sowie die 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 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.
Rieseby, den (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE RIESEBY

"Zur Heide"



STAND: April 2026