

Satzung der Gemeinde Kosel über den Bebauungsplan Nr. 17 - "Baugebiet 'Zum Strand' im Ortsteil Weseby"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 - für das "Baugebiet 'Zum Strand' im Ortsteil Weseby", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Text (Teil B)

- | | |
|---|---|
| <p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>2.1 Je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.</p> <p>3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>3.1 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf maximal 8,50 m betragen.</p> <p>3.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf für maximal 4,50 m betragen.</p> <p>4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)</p> <p>4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher liegen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Baufeldern 1 bis 3: 6,00 m üNN - in Baufeld 4: 7,50 m üNN - in Baufeld 5: 8,50 m üNN <p>5. 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)</p> <p>5.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.</p> <p>5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den privaten Grünflächen 'Knickschutzstreifen' nicht zulässig.</p> <p>5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).</p> <p>5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.</p> <p>5.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.</p> <p>6. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)</p> <p>6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.</p> | <p>7. LEITUNGSRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>7.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Privatweges wird zugunsten der Versorgungsträger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt.</p> <p>8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)</p> <p>8.1 Dachneigung:
Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 22 bis 45 Grad auszuführen.</p> <p>8.2 Dacheindeckung
Zulässig sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder grau. Für Nebendachflächen, sofern diese nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken, sind auch transparente Eindeckungen zulässig.</p> <p>8.3 Außenwandmaterialien
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz, Zinkblech und Putz zulässig. Garagen (angebaut oder freistehend) erhalten die Farbgebung des Hauptbaukörpers.</p> <p>8.4 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.3 gelten nicht für Carports, Wintergärten und Nebenanlagen.</p> <p>8.5 Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.</p> <p>9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE</p> <p>A Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artenspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Bauzeiten liegen zwischen dem 01.10. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden.</p> <p>B Bauzeitenregelung Fledermäuse: Da Fledermäuse die Gebäude ganzjährig nutzen können, sind folgende Bauzeiten zu berücksichtigen: Der Rückbau kann zwischen dem 15.03. bis 30.04. und 15.08. bis 30.09. durchgeführt werden. Die Brutzeiten von Vögeln sind zu berücksichtigen. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden. Die Rodung der Blutbuche erfolgt zwischen dem 01.12. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung gerodet werden.</p> |
|---|---|

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 BauGB verzichtet.
- 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. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 zum während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.hbh-sh.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet einstellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kosel, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 Beschluss gebilligt.
Kosel, den (Unterschrift)
- 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.
Kosel, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 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 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.
Kosel, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,3	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
priv.	- Privatweg	
—	- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
—	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
SCH	Grünfläche, privat - Knickschutzstreifen -	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
—	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
2/2	Flurstücksnummer	
—	entfallende bauliche Anlagen	
①	Baufeld mit Nummer	
·5,75	vorhandene Geländehöhe üNN	
—	künftig entfallender Knick	
(X)	künftig entfallender Baum	
—	geplante Stellung der baulichen Anlagen	
III. Nachrichtliche Übernahme		
—	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
—	50m Gewässerschutzstreifen am Wesebyer See	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
—	150m Küstenschutzstreifen an der Schlei	§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KOSEL

"Baugebiet 'Zum Strand' im Ortsteil Weseby"



Stand: FEBRUAR 2020