

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schülup über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

Festsetzungen

| Planzzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlage |
|------------------|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO |
| GRZ 0,35 | Grundflächenzahl, hier max. 0,35 | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2 | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO |
| OKF + 8,5 | Maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF), hier max. 8,5 m | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 22 (2) BauNVO |
| | offene Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO |
| | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO |
| | Baugrenze | § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO § 9 (6) BauGB |
| | Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude | § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind | § 9 (1) Nr. 10 BauGB |
| | Sichtdreiecke | § 9 (1) Nr. 10 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Flächen für Entsorgungsanlagen - Regensickerbecken | § 9 (1) Nr. 14 BauGB |
| | Private Grünfläche (betrifft Grundstücke Nr. 6 bis 11, 18, 30 bis 32) | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| | Öffentliche Grünfläche | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| | Öffentliche Grünfläche - Spielplatz | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 25 b BauGB |
| | Bindung für die Erhaltung von Bäumen | § 9 (1) Nr. 25 b BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 (7) BauGB |

Nachrichtliche Übernahmen

| | | |
|--|--|-------------------------|
| | Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks | § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG |
| | Waldabstand (30 m) | § 24 (2) LWaldG |
| | Grenze der Baufrühzone (15 m vom Straßenrand der K27) | § 29 (1,2) StWG SH |

Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|--|----------------------------|
| | Flurstücksnummer |
| | Nummer des Baugrundstücks |
| | Geplante Grundstücksgrenze |
| | Vorhandenes Gebäude |
| | Fortfallender Knick |
| | Flurgrenze |

Text (Teil B)

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine feste Höhe als Bezugsgröße festgesetzt:

| Baugrundstück | festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN | Grundstück | festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN |
|---------------|---|------------|---|
| 1 | + 6,25 | 17 | + 6,40 |
| 2 | + 6,30 | 18 | + 6,00 |
| 3 | + 6,60 | 19 | + 6,10 |
| 4 | + 6,70 | 20 | + 6,50 |
| 5 | + 6,70 | 21 | + 6,60 |
| 6 | + 6,50 | 22 | + 6,60 |
| 7 | + 6,40 | 23 | + 6,30 |
| 8 | + 6,30 | 24 | + 6,30 |
| 9 | + 6,30 | 25 | + 6,50 |
| 10 | + 6,50 | 26 | + 6,60 |
| 11 | + 6,50 | 27 | + 6,50 |
| 12 | + 6,40 | 28 | + 6,20 |
| 13 | + 6,40 | 29 | + 6,00 |
| 14 | + 6,35 | 30 | + 6,50 |
| 15 | + 6,50 | 31 | + 6,20 |
| 16 | + 6,50 | 32 | + 6,00 |

- Alternativ kann an Stelle des in der Tabelle genannten Höhenwerts die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, als Höhenbezugspunkt verwendet werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die aus 2,1 folgenden Höhenbezugspunkte über Normalhöhen Null (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF). Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaufbauten oder Dachgäuben ist nicht zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.
 - Abweichend von der Höhenfestsetzung im Teil A ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig, wenn ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, einer Firsthöhe von maximal 4,0 m und einer Mindestdachneigung von 35° gebaut wird. (§ 16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

- Grundstücksmindestgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 m² für Einzelhäuser und mind. 300 m² für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte betragen. Im Falle der Errichtung von Reihenhäusern auf dem Baufeld WA1 wird die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf mind. 300 m² je Reihenhauseinheit festgelegt.

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Dies gilt nicht für offene Einfriedungen, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks bzw. zu neu anzulegenden Knicks einhalten.
- Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,8 m bis 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.

- Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rosen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbetten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Bäumen ist ein ausreichend bemessener Wurzelraum von min. 12 m² zur Verfügung zu stellen.

- Fläche zum Anpflanzen von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die anzupflanzenden Knicks sind auf Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
2.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedung auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtsicherungsmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnmitte, je nachdem was näher liegt).

- Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder

Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabeln oder lebende Hecken zulässig.

2.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Dabei sind die Stellplätze auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass jeder Stellplatz unabhängig von der Belegung anderer Stellplätze einzeln angefahren werden kann.

2.5 Zulässig für die Farbe der Dächer sind alle Grau- und Anthrazitöne sowie alle Rot- und Brauntöne. Alternativ ist eine Eindeckung mit zink- oder aluminiumfarbenem Blech oder als begrüntes Dach möglich. Ausgenommen von der Festsetzung der Dachfarbe sind Solarenergieanlagen sowie Dachflächen, die eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.

13. **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhältern ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweise

1. **Waldabstand**
1.1 Jede bauliche Anlage, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandsbereichs errichtet werden soll, bedarf vor Baubeginn einer separaten Zulassung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Hierzu ist ein separater Antrag auf Abweichung gemäß § 71 Abs. 1 Satz 1 LBO zu stellen. Dies gilt auch für ansonsten genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach § 68 LBO und verfahrensfreie bauliche Anlagen nach § 65 LBO.

2. Innerhalb des Waldabstands von 30 m müssen verwendete Baustoffe von baulichen Anlagen mind. schwer entflammbar und die tragenden und ausstufenden Bauteile mind. feuerhemmend sein. Die Bedachung muss gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Feuerstätten für feste Brennstoffe, Metallnestsstellplätze und die Lagerung brennbarer Materialien sind innerhalb des Waldabstands nicht zulässig.

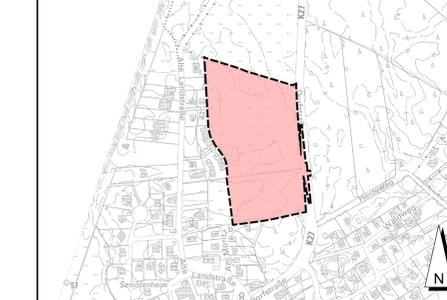
2. **Fundstelle für DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können über das Deutsche Institut für Normung e.V. bezogen oder an einem sog. "Normen-Infopoint" an verschiedenen Hochschulstandorten, z.B. in Kiel, Lübeck und Hamburg kostenfrei eingesehen werden.

3. **Baumschutz**
Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

4. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" nimmt in der Planzeichnung den gesamten Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ein (nach Aufmaß). Die Signatur entfaltet aber in der Fläche keine normative Wirkung. Die selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

5. **Geothermie und Grundwassergefährdung**
Die Wassergemeinschaft Schülup eG betreibt auf einem Waldgrundstück östlich der Straße Am Moritzberg und westlich der Dorfstraße zwei Brunnen zur Förderung von Trinkwasser. In Hinblick auf den Schutz der Wasserfassung vor Verunreinigungen und Beeinträchtigungen sind im gesamten Baugebiet Erdwärmesonden nicht gestattet.

Übersichtskarte



Entwurf, 25.05.2021 Maßstab 1:5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schülup bei Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grosser Alle 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 info@sass-und-kollegen.de
Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 59/18 und 58/2 der Flur 1 der Gemarkung Schülup bei Rendsburg und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Flurstücke 60 und 59/1,
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 63/7 + 58/1 (K 27/Dorfstraße), wobei die Sichtfelder tlw. in das Flurstück 63/7 hineinragen und ein Teilschnitt auch in das Flurstück 72/3 hineinragt,
- im Süden von der Restfläche des Flurstücks 57/4 (Buchweizenberg) und von der nördlichen Grenze der Flurstücke 57/4 und 56,
- im Westen von der Restfläche des Flurstücks 58/2 (Buchweizenberg) und von den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Alte Landstraße 22 - 22c + 24 - 24c, 26a - 26d, 34, 34a inkl. der beiden Privatwege im B-Plan Nr. 10 "Östlich der Alten Landstraße" (Flurstücke 59/17 und 59/25) sowie der geraden Verlängerung der sich daraus ergebenden Linie nach Norden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schülup b. Rendsburg vom 05.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Infoblatt des Amtes Jevenstedt am 19.03.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 30.09.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 17.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung Schülup b. Rendsburg hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Mo.: 8:00 - 12:00 Uhr, Di.: 7:00 - 13:00 Uhr, Do.: 8:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr, Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr) nach § 3 (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 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-jevenstedt.de /amt/plaene/bebauungsplaene/schuelp-b-rendsburg" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schülup b. Rendsburg, den ... Der Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: ... den ... (öffentlich bestellter Vermesser)

8. Die Gemeindevertretung Schülup b. Rendsburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung Schülup b. Rendsburg hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

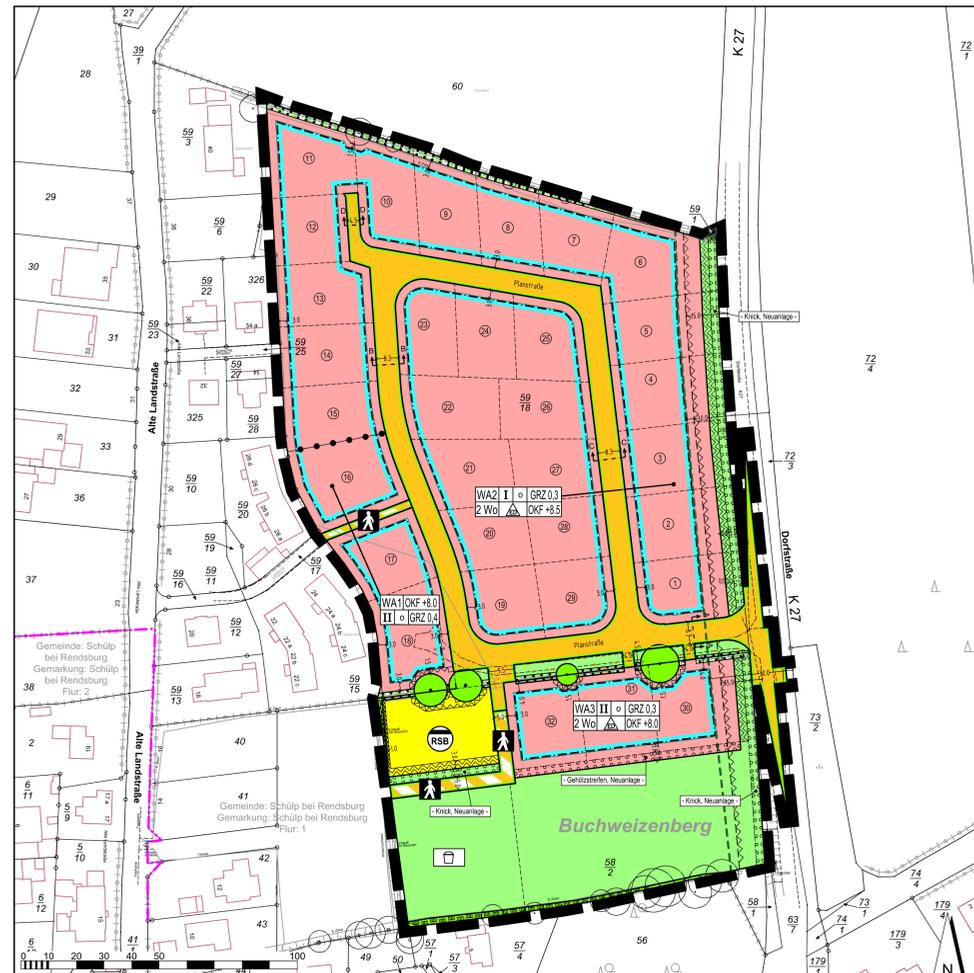
Schülup b. Rendsburg, den ... Der Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schülup b. Rendsburg, den ... Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung Schülup b. Rendsburg sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 ... im Infoblatt des Amtes Jevenstedt 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Schülup b. Rendsburg, den ... Der Bürgermeister -



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L. VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 09.09.2019
Kreis Rendsburg-Eckernförde - Gemeinde Schülup bei Rendsburg - Gemarkung Gemeinde Schülup bei Rendsburg - Flur 1

Straßenquerschnitte

