

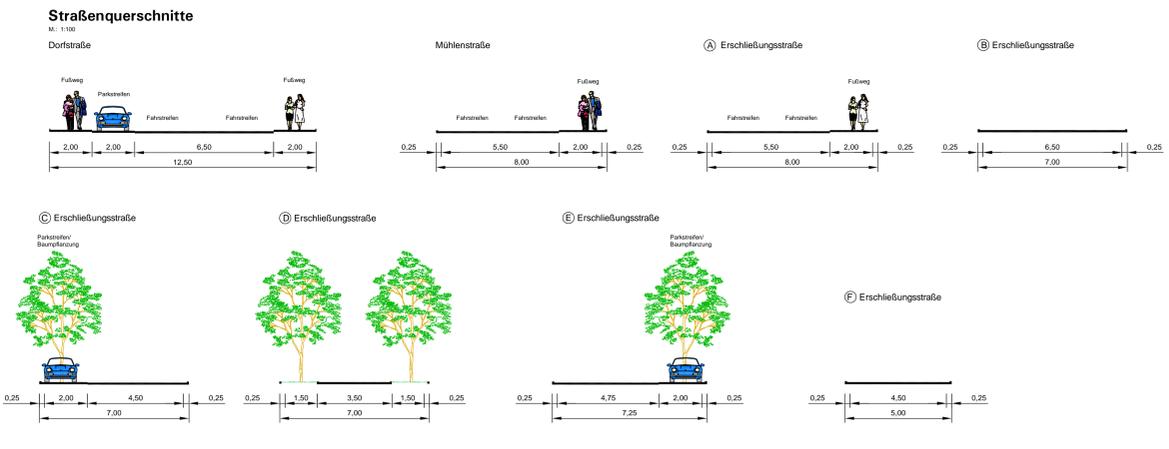
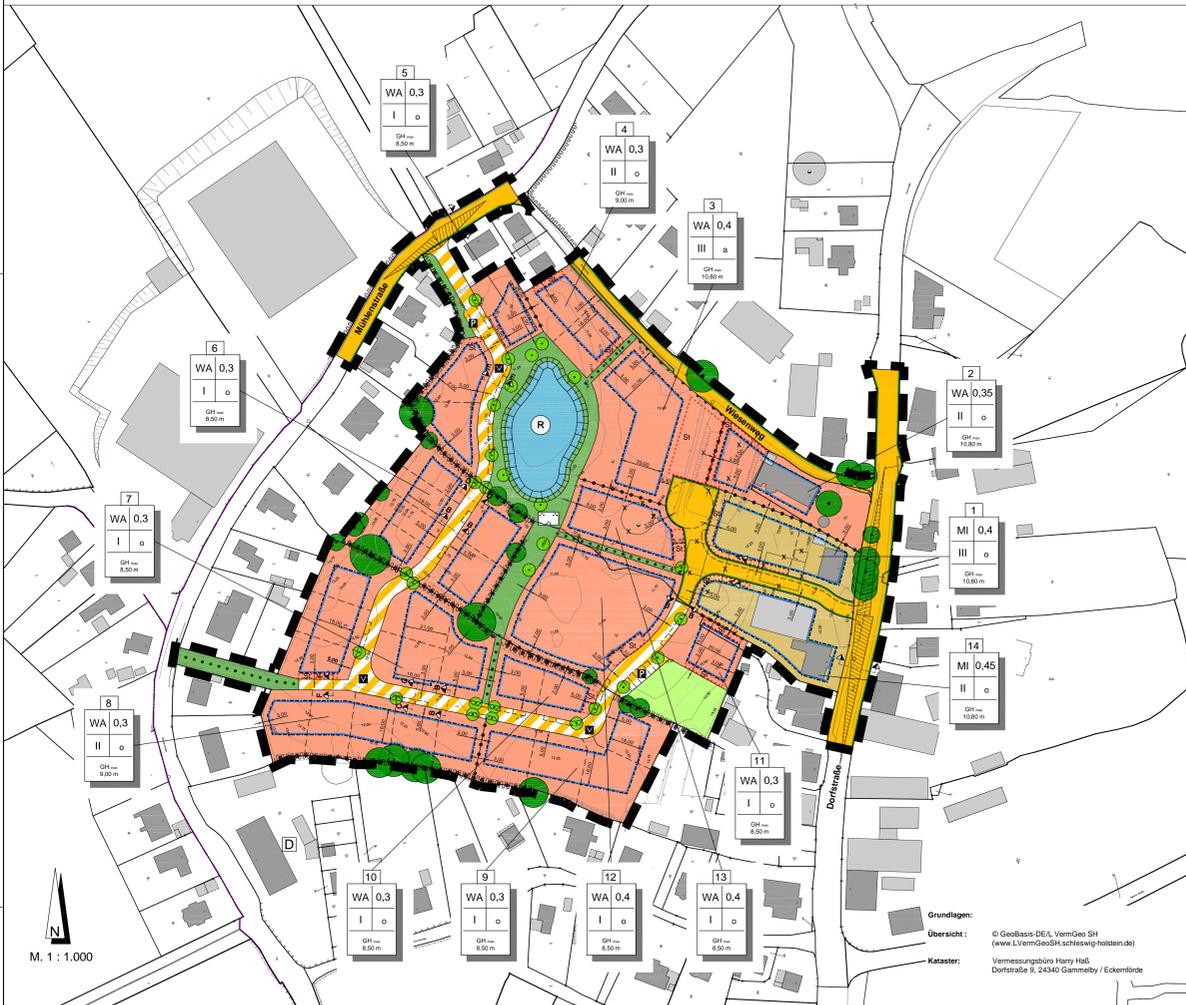
Satzung der Gemeinde Groß Wittensee über den Bebauungsplan Nr. 14 "Im Wiesengrund"

für das Gebiet zwischen den Straßen Dorfstraße, Kirchenweg, Mühlenstraße und Wiesenweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) - in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Im Wiesengrund" für das Gebiet zwischen den Straßen Dorfstraße, Kirchenweg, Mühlenstraße und Wiesenweg, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung -Teil A-



Planzeichen nach der PlanzV90

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
 - GH max. 10,80 m Gebäudehöhe maximal
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbehinderter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Öffentliche Wegeverbindung
 - Private Grünfläche
 - Wassersflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Wassersflächen
 - Regenrückhaltebecken
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Anpflanzen: Einzelbäume
 - Erhaltung: Einzelbäume
 - Erhaltung: Knick
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Knick geschützt nach § 21 LNatSchG
 - III. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Gebäude
 - Gebäude und Landwirtschaftliche Anlagen, künftig fortfallend
 - Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - Böschung
 - Sichtfelder nach RASIO6, Ziffer 6.3.3.3
 - Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)
 - Kulturdenkmal
 - Baufeldbezeichnungen

Text - Teil B -

- (Textliche Festsetzungen)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Im Baufeld 2 ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
Die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:
4. Gärtnerbetriebe,
5. Tankstellen.
 - Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)**
Zulässig sind:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche und gesundheitliche Zwecke
Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gärtnerbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Wohnweg und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Wohnweg und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
 - Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser ist auf 550 m² festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppelhaushälften ist auf 350 m² festgesetzt.
Die Mindestgrößen der Baugrundstücke gelten nicht für die Baufelder 1, 2, 3, 5, 12, 13 und 14.
 - Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**
Im Baufeld 3 darf die Gebäudelänge abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO maximal 70 m betragen.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)**
Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.
In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 2,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.
 - Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
 - Dachgestaltung**
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 50° zulässig. Als geneigte Dächer sind Putz-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddächer zulässig.
 - Farben der Dacheindeckung**
Bei den Dächern von Wohngebäuden sind nur rote, schwarze, dunkelbraune, dunkelgrüne und dunkelbraune Planen- und Schieferendeckungen sowie Eindeckungen in Glas und Solaranlagen zulässig. Solaranlagen und Gründächer sind zulässig.
Lasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
In den Baufeldern 1 und 3 mit drei möglichen Vollgeschossen sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig.
 - Außenwandgestaltung**
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden.
 - Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO)**
 - Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel**
Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der **Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017)**, entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

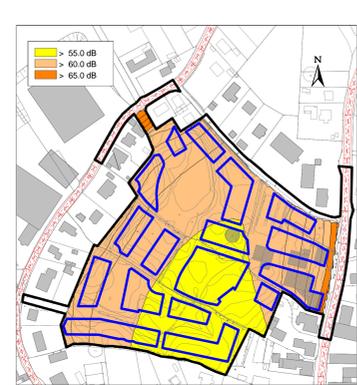



Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das Schallschutzmaß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

- Schutz der Nachtruhe**
Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 43 m zur Straßenmitte der Mühlenstraße und bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßenmitte der Dorfstraße bei Neubauten, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.
- Schutz der Außenwohnbereiche**
Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 22 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der Mühlenstraße in geschlossener Bauweise zulässig. Zur Straßenmitte der Dorfstraße sind im Erdgeschoss bis zu einem Abstand von 25 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 35 m befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in geschlossener Bauweise zulässig.
Diese sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

- Hinweise**
- Archäologische Kulturdenkmäler**
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
 - DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau**
Die DIN-Vorschrift 4109 im aktualisierten Stand von Juli 2016 mit den Entwürfen zu den 1. Änderungen (Januar 2017) wird durch die Bauverwaltung zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.
 - Bauzeiterregelungen Artenschutz**
Bauzeiterregelung Vögel: Die Beseitigung aller übrigen Gehölzbestände sowie alle Bodnarbeiten sind auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zu beschränken.
Bauzeiterregelung Fledermäuse: Der Abriss aller Gebäude und die Fällung aller Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von mind. 20 cm in Brusthöhe hat außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem 28.29. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... 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. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastrmäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) 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, oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss getilligt.

Groß Wittensee, den ... Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Groß Wittensee, den ... Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung 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 vom ... durch Aushang 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 mitm an in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Groß Wittensee -erneute Auslegung-

Groß Wittensee, den ... Bürgermeister
Gemeinde Groß Wittensee

Gammelby / Eckernförde, den ... Off. best. Vermessungsingenieur
Vermessungsingenieur Harry Haas

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) 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, oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

GEMEINDE Groß Wittensee
Verreten durch
Ant Hüttner Berge
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

Satzung der Gemeinde Groß Wittensee über den Bebauungsplan Nr. 14 "Im Wiesengrund"
für das Gebiet zwischen den Straßen Dorfstraße, Kirchenweg, Mühlenstraße und Wiesenweg

VERFAHRENSSTADIUM
Vorentwurf § 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB
§ 4a(3) BauGB
Satzung

DAITUM
19.06.2017

MASSSTAB
1:1.000

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Postfach, Pöhlener Straße 42, 24355
Pöhlenerhagen, 196158
22119 Witt
Tel. +49 (0) 451 45 90 4 Fax +49 (0) 451 45 90 45
www.ipp.de