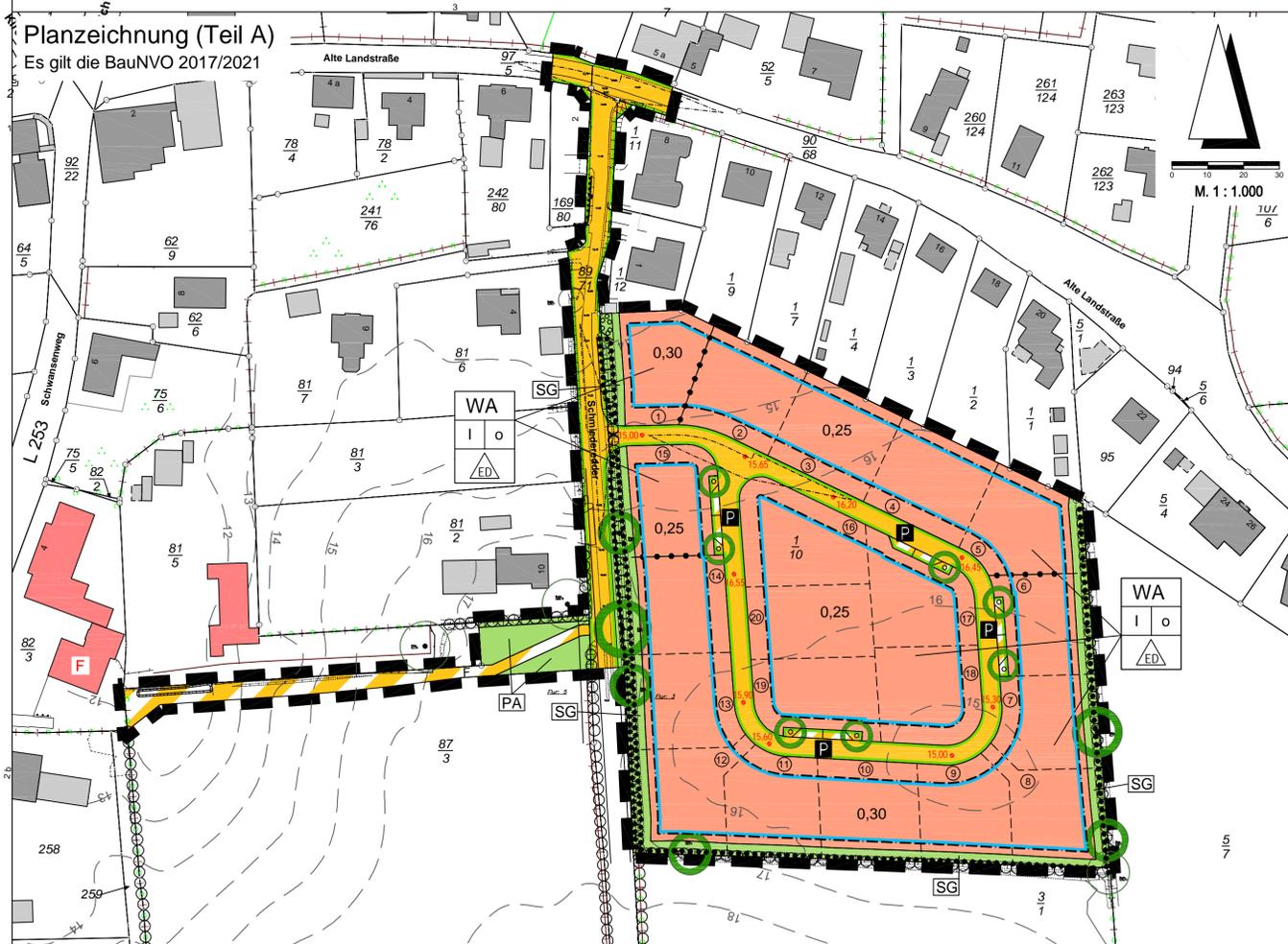


SATZUNG DER GEMEINDE KOSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 - BAUGEBIET SCHMIEDEREDDER

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 - Baugebiet Schmiederedder - für ein Gebiet beidseitig des Schmiederedders und südlich der Alten Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.2019 wurde nach § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, 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 Stellungnahmen 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.bbb-sh.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- 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.
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. 18, 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. 18, 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. 18 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.
Kosel, den
(Unterschrift)



Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 4,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
- 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)**
 - 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.
 - Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit kleinkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu bepflanzen.
 - 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.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
- AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**
 - Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 - Dachform und Dachneigung**
 - Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° zulässig. Nebendachflächen sind bis zu einem Drittel der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Für Gründächer gelten die vorst. Vorschriften nicht.
 - Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung**
 - Bei geneigten Dächern ab 22 Grad sind nur nicht glänzende Pfannen- und Schiefereindeckungen in roter, brauner und anthrazitener Farbgebung zulässig.
 - Für Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für Gründächer gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
 - Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
 - Außenwandgestaltung**
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Fassadentafeln, Holz und Glas zulässig. In Giebeln ist auch eine Metallkleidung zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

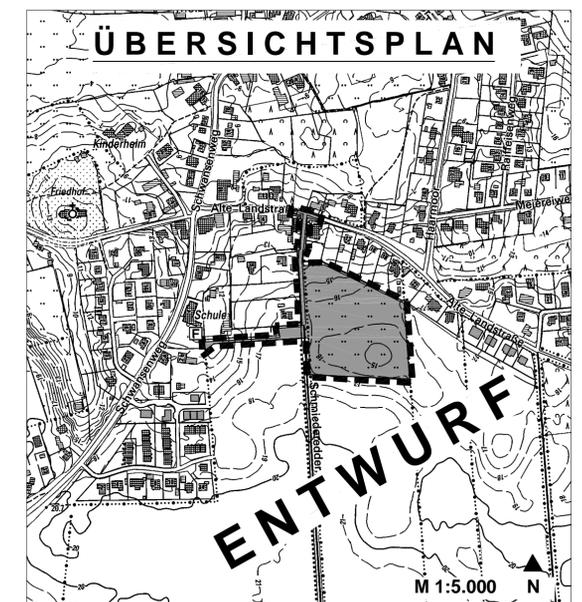
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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, als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 20 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser 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
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		
SG	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
SG	Zweckbestimmung: Schutzgrün	
SG	öffentliche Grünflächen	
PA	Zweckbestimmung: Parkanlage	
VG	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
o	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a BauGB
o	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (handplanter Wall)	§ 9 (1) 25a BauGB

o	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
o	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entwidmeter Knick)	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
166	Flurstücksnummer	
10	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
16,00	Höhenlinie (Höhen in m über NHN)	
---	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
△	Sichtdreieck	
o	künftig fortfallender Knick	
o	vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm	
16,50	geplante Straßenhöhe in Meter über NHN	
III. Nachrichtliche Übernahme		
o	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 DER GEMEINDE KOSEL

"Baugebiet 'Schmiederedder'"



Stand: Mai 2022