

# SATZUNG DER GEMEINDE FLECKEBY ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 - "BAUGEBIET ÖSTLICH KROGKOPPEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 - "Baugebiet östlich Krogkoppel" - für ein Gebiet südlich des 'Möhlhorster Weges' und nördlich der Straße 'K 55', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ..... erfolgt.
- 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 gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-schlei-ostsee.de](http://www.amt-schlei-ostsee.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.

Fleckeby, den .....  
(Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

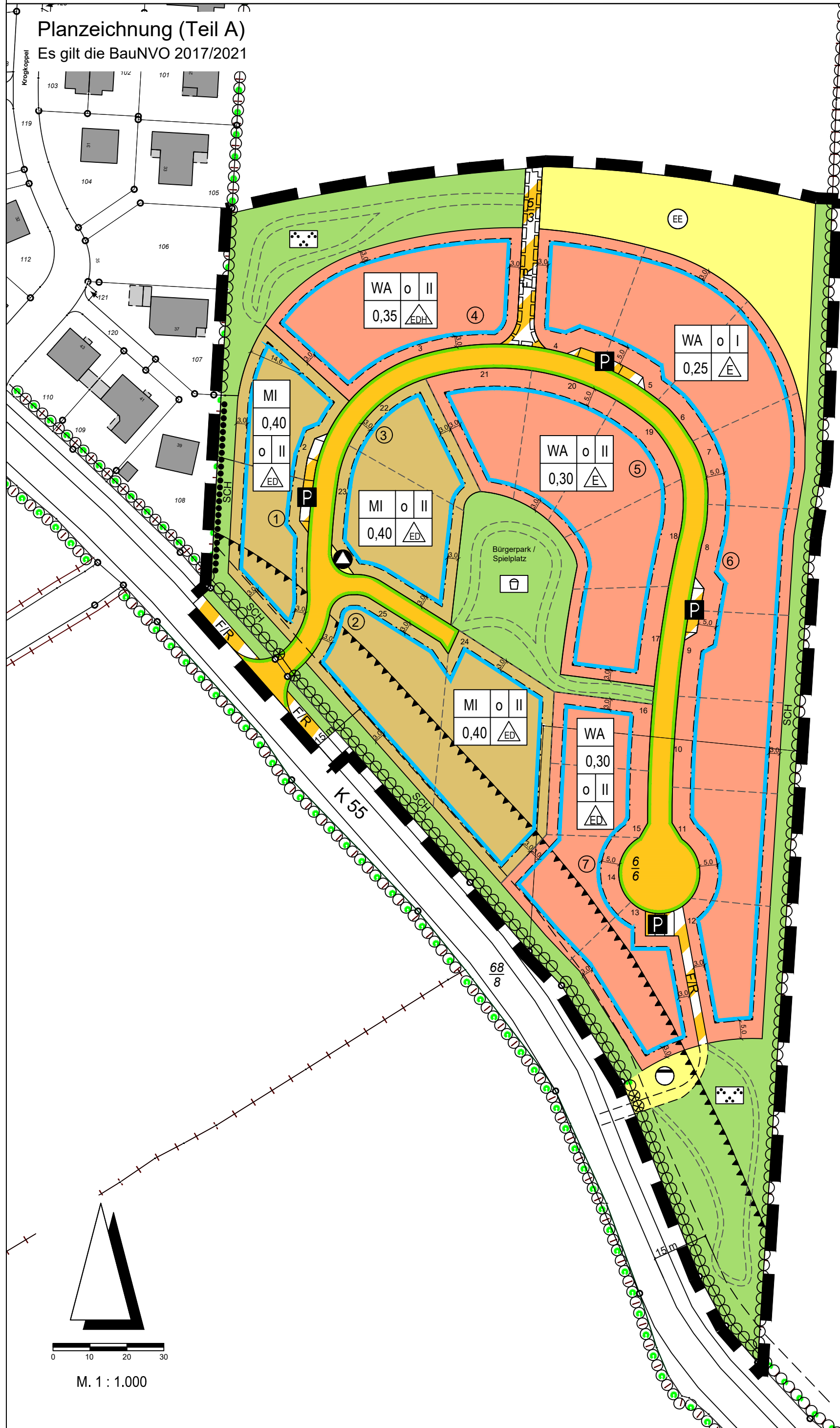
Fleckeby, den .....  
(Unterschrift)

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

Fleckeby, den .....  
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung und die Internetadresse sowie 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 ..... örtlich 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.

Fleckeby, den .....  
(Unterschrift)



## TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Auf den geplanten Grundstücken 4 bis 21 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
  - Auf dem geplanten Grundstück Nr. 3 sind je Einzelhaus max. 12 Wohneinheiten zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist
    - in den Baufeldern 1 und 6 auf max. 8,50 m,
    - in den Baufeldern 2, 3 und 4 auf max. 10,50 m und
    - in den Baufeldern 5 und 7 auf max. 9,50 m
 über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen zwischen 5 und 20 Grad ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn, liegen.
- 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)
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "zu erhaltend" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegenüber den Bauflächen einzuzäunen.
  - Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
  - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsrinnen, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
  - Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material und in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrasssteine, Pflaster).
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 12 BauNVO)
  - In den Baufeldern 5 bis 7 müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand vom mind. 5,0 m aufweisen.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
  - Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen. Auf dem geplanten Grundstück Nr. 3 sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen; bei einer ungeraden Anzahl von Wohneinheiten ist entsprechend aufzurunden.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Fleckeby festgesetzt.
- SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R_{w, res}$  von 35 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen. An Fassadenseiten, die vollständig von der Kreisstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden. Betroffene Schlafräume sind mit schalldämmten Raumluftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Kreisstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
  - Dächer
    - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Dachneigung zulässig. Begrünte Dachflächen (Gründächer), Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
    - Für Dacheindeckungen sind nur nicht-gliederte Pfannen- oder Schindeldächer in einer dunklen Farbgebung oder in rot und rotbraun sowie begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig. Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 20 Grad sind auch als begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig. Für Terrassendächer, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
    - Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
  - Außenwandgestaltung
    - Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Faserzementplatten, Holz und Glas zulässig. Dachgauben können auch aus Zink gestaltet werden.
    - Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
    - Angebaut oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.
  - Grundstückseinfriedungen
    - In den Baufeldern 1 bis 4 dürfen die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie, von Hecken abgesehen, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

**HINWEISE:**  
Ordnungswidrigkeiten  
Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 10 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Schottergärten**  
Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) 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.  
Folgende Hinweise sind hierbei zu beachten:  
Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.  
Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Verkehrsflächen	§
<b>I. Festsetzungen</b>				
<b>Art der baulichen Nutzung</b>				
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 (1) 11 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 4 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>				
0,30	Grundflächenzahl, hier 0,30	§ 6 BauNVO	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 9 (1) 1 BauGB	P	- öffentliche Parkplätze
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 16, 17, 19 BauNVO	F/R	- Fuß- und Radweg
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 12, 14 BauGB	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>	
EDH	Nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) 14 BauGB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Schmutzwasserpumpstation	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>				
o	offene Bauweise	§ 20 BauNVO	Flächen für Erneuerbare Energien hier: Kalte Nahwärme	§ 9 (1) 12 BauGB
---	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Müllsammelplatz	§ 9 (1) 14 BauGB
o	offene Bauweise	§ 23 BauNVO	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
		§ 22 BauNVO	öffentliche Grünflächen	
			SCH	- Knickschutzstreifen
				- Parkanlage
				- Bürgerpark / Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

•••••••••• Erhaltung von Anpflanzungen (entwidermeter Knick) § 9 (1) 25a BauGB

### Sonstige Planzeichen

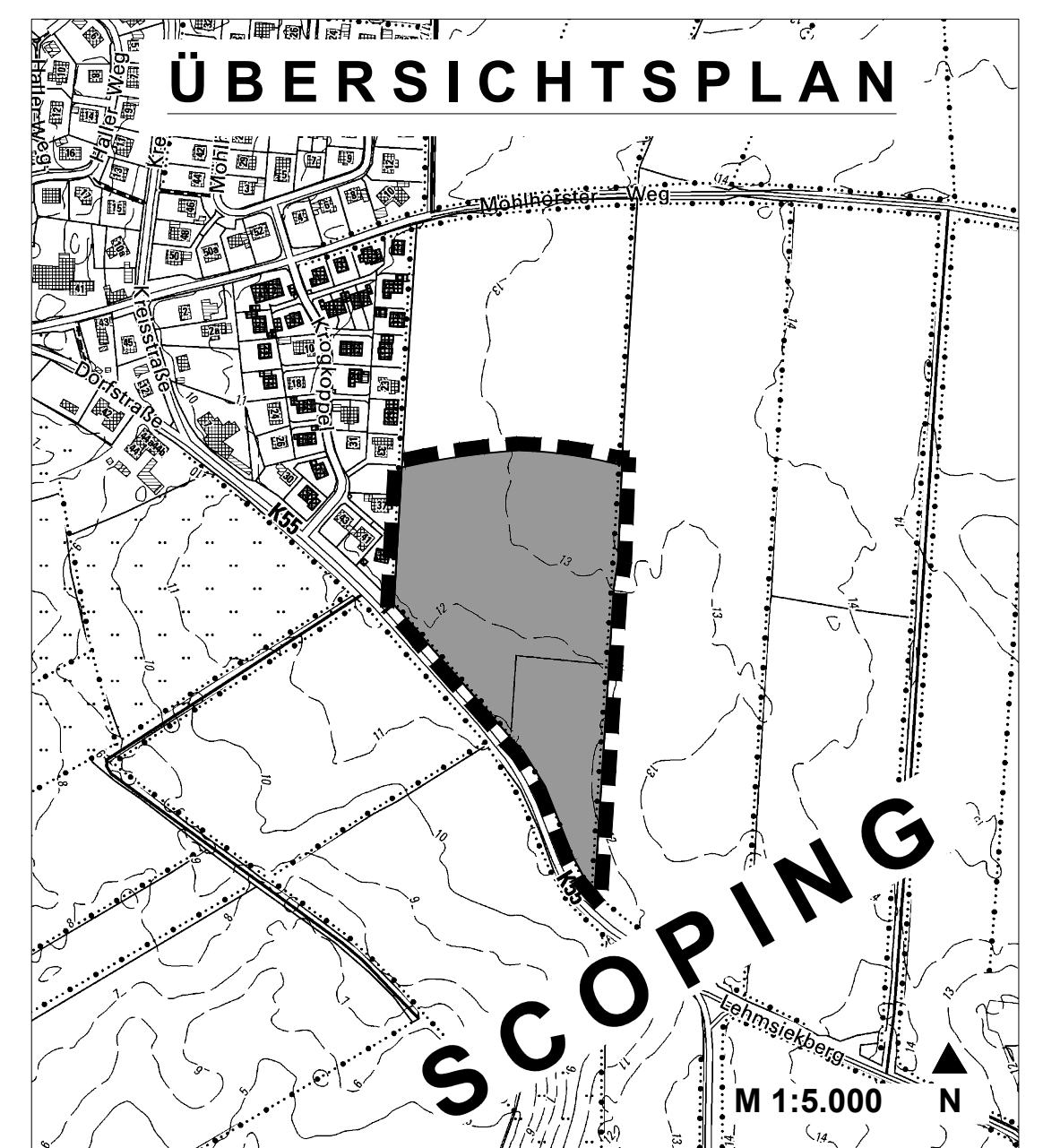
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor Verkehrslärm § 9 (1) 24 BauGB
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- Nummerierung der geplanten Baugrundstücke
- Baufeld mit Nr.
- entfallender Knickschnitt

### III. Nachrichtliche Übernahme

- vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) 4 LNatSchG
- 15 m Anbauverbotszone an der K 55 § 29 (1b) StrWG



STAND: JULI 2022