

# 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)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.
2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf maximal 8,50 m betragen.
  - 3.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf für maximal 4,50 m betragen.
  - 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
  - 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher liegen als:
    - in den Baufeldern 1 bis 3: 6,00 m üNN
    - in Baufeld 4: 7,50 m üNN
    - in Baufeld 5: 8,50 m üNN
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)
  - 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.
  - 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.
  - 5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Pflaster).
  - 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
  - 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.
6. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
  - 6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
7. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 7.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Privatweges wird zugunsten der Versorgungsträger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt.
8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
  - 8.1 Dachneigung: Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 22 bis 45 Grad auszuführen.
  - 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.
  - 8.3 Außenwandmaterialien: Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz, Zinkblech und Putz zulässig. Garagen (angebaut oder freistehend) erhalten die Farbgebung des Hauptbaukörpers.
  - 8.4 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.3 gelten nicht für Carports, Wintergärten und Nebenanlagen.
  - 8.5 Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE
  - A Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölz- und Gebäudebrüter) dürfen Sträucher und Aufwuchs bis 10 cm Brusthöhendurchmesser nur außerhalb der Brutzeit bzw. im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden. Für Bäume ab 10 cm Brusthöhendurchmesser sind Rodungen und Pflegemaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzen im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig.
  - B Als Ausgleichsmaßnahme für Brutvögel (Gruppe Gehölz- und Gebäudebrüter) wird die Anbringung von 6 Nicht-Meisen-Kästen festgesetzt. Die Kästen sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel zu installieren.
  - C Als Ausgleichsmaßnahme für Rauchschwalben wird zeitlich vorgezogen als CEF-Maßnahme die Anbringung von 18 Rauchschwalben-Nisthilfen in einem geeigneten Gebäude festgesetzt.
  - D Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Staren dürfen die Starenkästen im Plangebiet nur im Zeitraum 15.09. bis 28./29.02. eines Jahres beseitigt werden.
  - E Als Ausgleichsmaßnahme für Stare wird die Anbringung von 6 Starenkästen im räumlichen Verbund an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden festgesetzt. Die Kästen sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel zu installieren.
  - F Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen sind die Rodung von Gehölzen mit Quartiereignung und der Abbruch des gesamten Gebäudebestandes nur im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. eines Jahres zulässig. Der Zeitraum für den Gebäudeabbruch kann unter Berücksichtigung etwaiger Schwalbenbruten auf den Zeitraum 15.09. - 28./29.02. eines Jahres ausgeweitet werden, wenn die Fledermausquartier-Potenziale des Gebäudebestands vor Beginn des maschinellen Abbruchs händisch und unter biologischer Begleitung durch eine/n Fledermauskundliche/n Sachverständige/n beseitigt werden.
  - G Als Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse wird das Anbringen von 2 Cluster à 3 Baum-Quartieren festgesetzt. Die Quartiere sind möglichst eingriffsnah im Gemeindegebiet der Gemeinde Kosel herzustellen. Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ..... erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. 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.
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. 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 27.04.2020 bis zum 27.05.2020 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 15.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet einstellt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
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	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
— — — — —	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
— — — — —	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
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>		
⊙	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
SCH	Grünfläche, privat - Knickschutzstreifen -	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
⊙	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
GFL	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
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
— — — — —	vorhandene Flurstücksgrenzen	
21/2	Flurstücksnummer	
X	entfallende bauliche Anlagen	
①	Baufeld mit Nummer	
5,75	vorhandene Geländehöhe üNN	
⊗	künftig entfallender Knick	
⊗	künftig entfallender Baum	
X	geplante Stellung der baulichen Anlagen	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
⊙	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

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

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

Schleswig, den ..... (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. 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.bob-sh.de](http://www.bob-sh.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
10. 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.
 

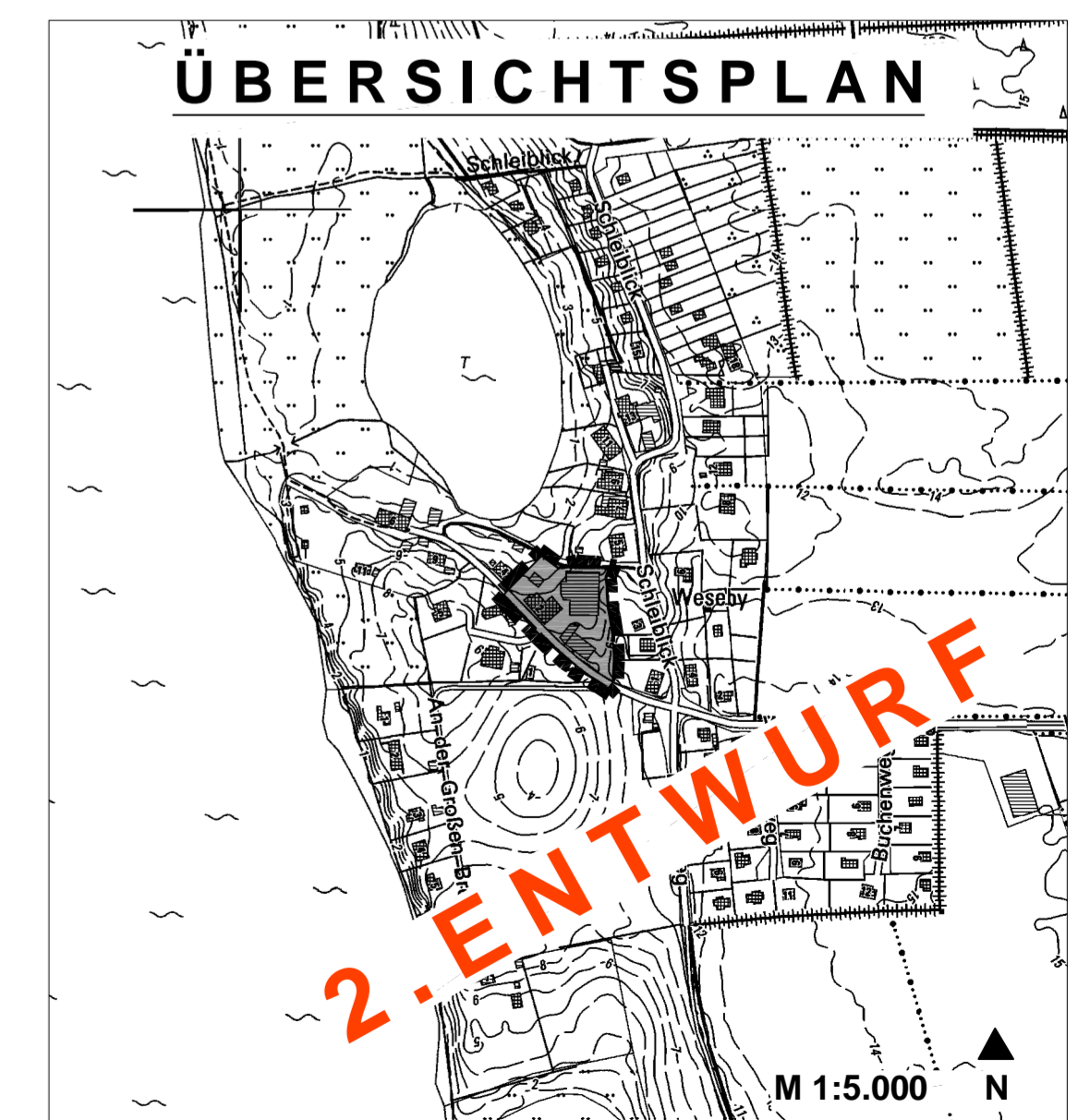
Kosel, den ..... (Unterschrift)
11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Kosel, den ..... (Unterschrift)
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 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)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE KOSEL

### "Baugebiet 'Zum Strand' im Ortsteil Weseby"



Stand: NOVEMBER 2020