Satzung der Gemeinde Lindewitt über den Bebauungsplan Nr.18 - Allgemeines Wohngebiet „Nordhackstedter Straße, OT Kleinwiehe“ -

für das Gebiet nördlich der Nordhackstedter Straße, zwischen Reuterweg und Brandteichweg im Ortsteil Kleinwiehe der Gemeinde Lindewitt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lindewitt vom 30.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet nördlich der Nordhackstedter Straße, zwischen Reuterweg und Brandteichweg im Ortsteil Kleinwiehe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
(Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 geändert worden ist.)

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
1.4 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen ist die mittlere Straßengradiente der anbaufähigen Verkehrsfläche. *(Siehe Darstellung ohne Normcharakter "Höhe Straßengradiente")*

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und SAT-Anlagen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Höhe hinausragen, sind bis zu einem Meter Überschreitung zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 8 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen

Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig. Nebendachflächen (z.B. Gauben, Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen, Garagen, Carports) sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

3.2 Stellplätze und Zufahrten

Je wohnbaulich genutztem Grundstück müssen zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei mehr als einer Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück muss ein Stellplatz je weiterer Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem Pflaster, wassergebundener Decke oder Schotterrasen zu befestigen.

3.3 Gestaltung von Außenanlagen
Das Anlegen von Flächen aus Kies, Splitt oder Schotter ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

4.1 Die bestehenden Knickstrukturen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Knick sind gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ dauerhaft zu erhalten. Demnach ist zum Schutz der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützten, bestehenden Knicks mit baulichen Anlagen jeglicher Art ein Abstand von mindestens drei Metern bis zum Knickwallfuß einzuhalten. Der erforderliche Abstand ist als „Anbauverbotszone, 3 m bis zum Knickwallfuß“ festgesetzt.

5. Hinweise

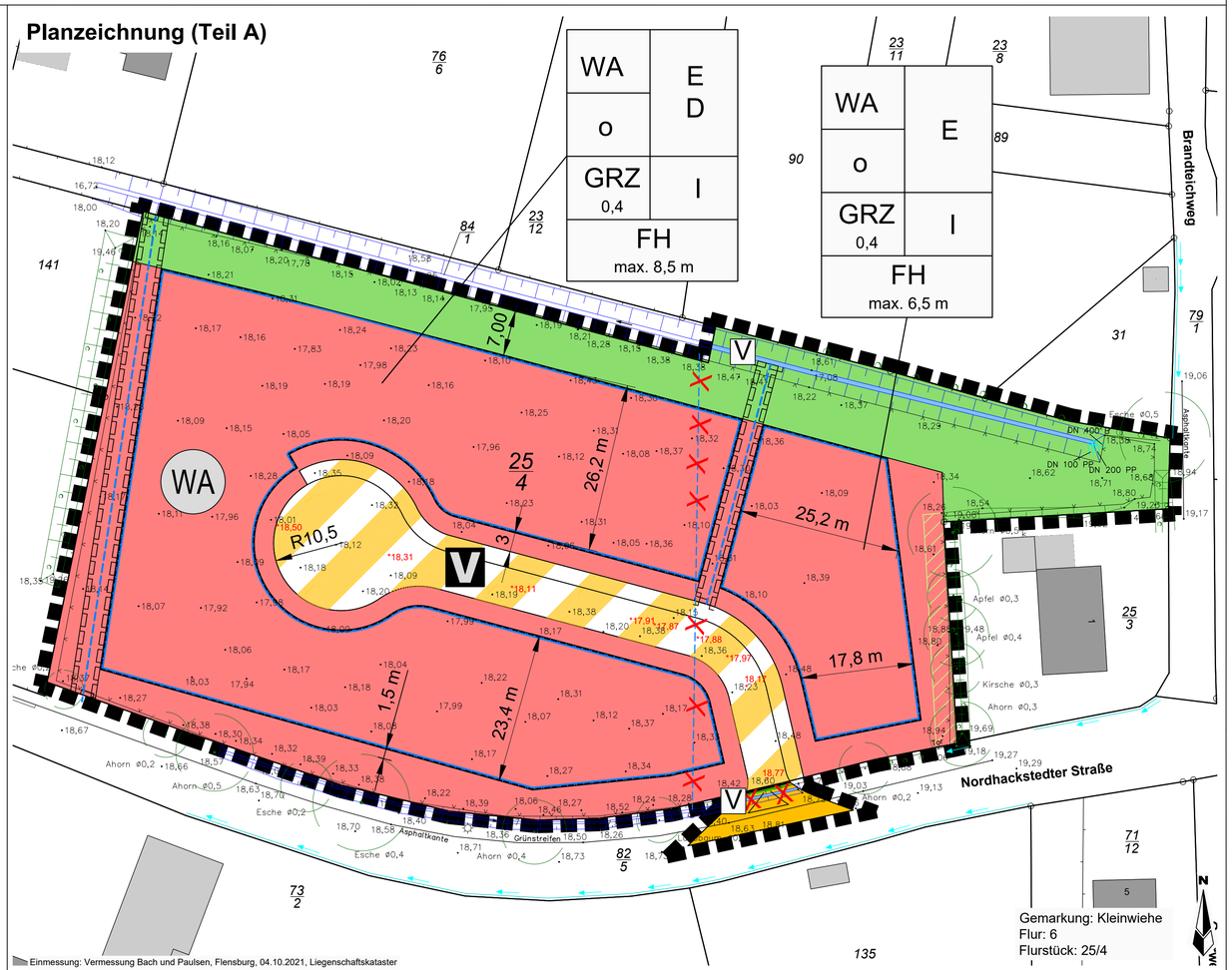
5.1 Archäologie
Auf den § 15 DSchG wird hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2 Nicht überbaute Flächen
Gemäß § 8 der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.3 Insekten-und Fledermausschutz:
Neu zu errichtende Außenbeleuchtungen sind fledermaus- und insektenfreundlich umzusetzen. Hierzu ist ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Weiterhin ist die Außenbeleuchtung in möglichst geringer Höhe und mit nach unten abstrahlender Ausrichtung sowie geringer Beleuchtungsdauer auszuführen.

5.3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichnung (Teil A)



Festsetzungen

Planzeichen		Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet / offene Bauweise / Grundflächenzahl	WA / o / GRZ 0,4 / FH max. 8,5 m; E D: Einzelhäuser, Doppelhäuser; I: Zahl der Vollgeschosse; FH: Firsthöhe über der Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
	Grünflächen, privat, Zweckbestimmung: Schutzgrün	§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB
Nachrichtliche Übernahme		
V	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Vorfluter	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Bau BG
	Anbauverbotszone, 3 m bis zum Knickwallfuß	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 30 Abs. 1 BNatSchG; § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG

Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
25/4	Flurstücksnummer
	Böschung
X X	künftig fortfallend
Krone ø0,2	Baum (Bestand)
3,00	Bemaßung in Meter
18,36	vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)
*17,97	Höhe Straßengradiente (geplant) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)
	vorhandene Gebäude
	Schmutz- und/oder Regenwasserleitung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 11.02.2022 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.2022 durchgeführt.

3. 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 02.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 17.10.2022 bis 18.11.2022 während folgender Zeiten: Mo.-Fr. 08.30 – 12.00 Uhr und Mo. 14.00 – 18.30 Uhr 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 abgegeben werden können, am 07.10.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schafflund.de/BürgerService/Bauleitplanung.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindewitt, den 12.12.2024 *gez. Krumbügel*
Bürgermeister

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

_____, den _____
Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.05.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.05.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lindewitt, den 12.12.2024 *gez. Krumbügel*
Bürgermeister

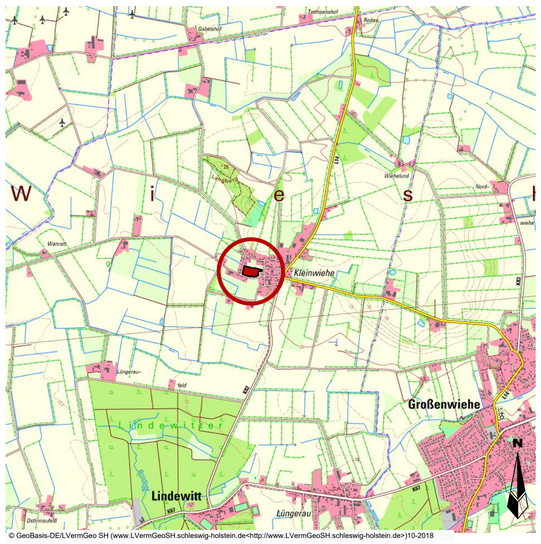
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lindewitt, den 12.12.2024 *gez. Krumbügel*
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 am 13.12.2024 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 14.12.2024 in Kraft getreten.

Lindewitt, den 16.12.2024 *gez. Krumbügel*
Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lindewitt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Schafflund, Bau- und Serviceabteilung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Bebauungsplan Nr.18 - Allgemeines Wohngebiet - „Nordhackstedter Straße, OT Kleinwiehe“ der Gemeinde Lindewitt

Satzung	Verfahrensstand nach BauGB: § 3(1) ☒ § 4(1) ☒ § 4(2) ☒ § 3(2) ☒ § 4a(3) ☐ § 10 ☒
M 1: 500	Stand : 30.05.2024 Gezeichnet : B. Kalvelage / T. Leupold Bearbeitet : J. Zerbe / B. Gutknecht
Auftraggeber: Gemeinde Lindewitt 24969 Lindewitt	Auftragnehmer: Pro Regione Lise-Meitner-Str. 29 24941 Flensburg

S:\PROJEKTE\Bauleitplanung\Lindewitt 770-D_Lindewitt Wohnen Kleinwiehe _21-A PNP-B P18\CAD\ Satzung B-Plan 18.dwg