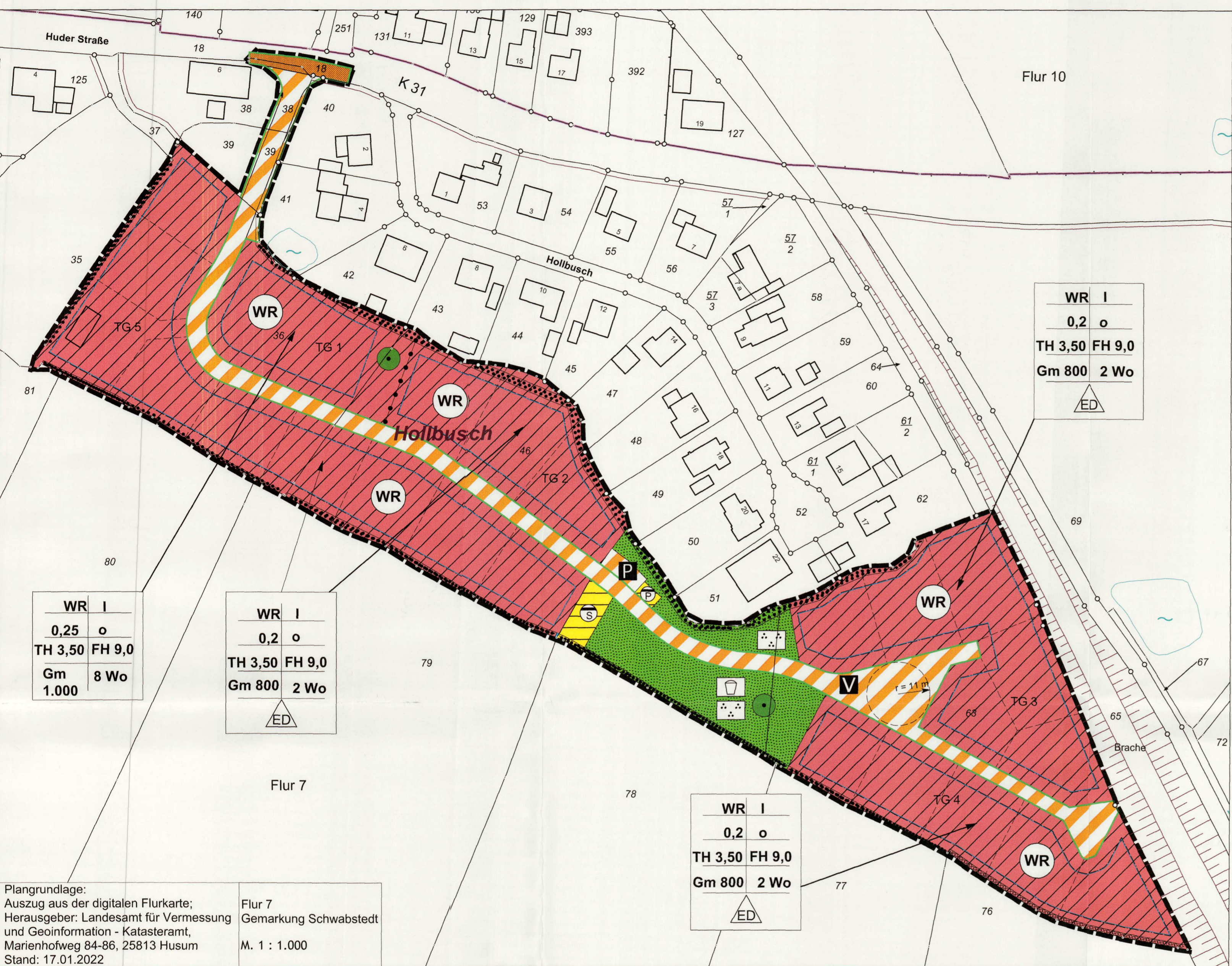


# Bebauungsplans Nr. 18 - Gemeinde Schwabstedt

## für das Gebiet südlich der Huder Straße und westlich der Straße Hollbusch

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der Nutzung (§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der Nutzung (§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Die jeweils zulässige GRZ darf durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.  
 2.2 Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.  
 2.3 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante der geneigten Dachfläche.  
 2.4 Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist der höchste Punkt der an jeweiligen Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

**3. Hochwasserschutz**  
 3.1 Zum Schutz vor Hochwasser ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßengradiente anzulegen.  
 3.2 Vorhandene Senken im Gelände sind von 1,50 m NHN auf 2,50 NHN anzuheben und entsprechend zu verfüllen.

**4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
 4.1 Auf den Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs 1 Nr. 25a BauGB) sind Pflanzungen nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (siehe 6.2) auf einem Knickwall durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Die Höhe und Breite des Knickwalls hat in gleicher Weise wie der benachbarte bestehende Knickwall zu erfolgen.  
 4.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.  
 4.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:  
 Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche  
 Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche

Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks - Schleen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.

**5. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 5.1 In den festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Knickvegetation zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzung ist durch heimische, standortgerechte Gehölzart zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Überprägung des Knickes ist nicht zulässig.  
 5.2 Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen haben zum Knickfuß einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.  
 5.3 Geeignet sind insbesondere folgende Gehölze:  
 Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche  
 Sträucher: Weißdorn, Roter Hartriegel, Hasel, Hainbuche, Wildapfel, Schlehdorn, Vogelkirsche, Eberesche, Gemeine Traubenkirsche  
 Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteiner Knicks - Schleen-Hasel- Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.  
 5.4 In einem Radius vor 5 m, gemessen ab Stammmitte der mit Bindung für den Erhalt der festgesetzten Einzelbäume, dürfen keine Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrsflächen oder sonstige die Baumgesundheit beeinträchtigenden Ablagerungen oder Nutzungen stattfinden.

**7. Gestaltungsvorgaben (§ 84 LBO)**  
**7.1 Fassaden**  
 7.1.1 Zulässig für Außenfassaden sind Verblendmauerwerk und Holz.  
**7.2 Dächer**  
 7.2.1 Es sind nur Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer zulässig.  
 7.2.2 Die Mindestdachneigung für Dächer auf Hauptgebäuden beträgt 30°.  
 7.2.3 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdach zulässig.  
**7.3 Dacheindeckung**  
 7.3.1 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder, bei Einhaltung des Mindestabstandes, Reet zulässig.  
 7.3.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.  
**7.4 Doppelhäuser**  
 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Bauflucht der Frontseiten um mind. 0,20 m zueinander versetzt angeordnet sind  
**7.5 Wintergärten**  
 7.5.1 Wintergärten sind bis max. 20 qm Grundfläche zulässig.  
 7.5.2 Für Wintergärten gelten die Gestaltungsvorgaben 5.2 und 5.3 nicht.  
**7.6 Einfriedungen**  
 Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
**7.7 Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen**  
 7.7.1 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind ausgenommen von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen unzulässig. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zubegrünen und/oder zu bepflanzen, sofern keine andere Nutzung dem entgegensteht.  
**7.8 Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen**  
 Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (Schotter, Kies, wassergebundene Deckschicht, Rasenpflaster o.ä.)

### ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; § 3 BAUNVO)

**WR** Reines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

0,2 Grundflächenzahl GRZ  
 1 max. Anzahl der Vollgeschosse  
 FH 9,0 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern  
 TH 3,50 Maximal zulässige Traufhöhe in Metern

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze  
 offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRUNDSTÜCKSGRÖßEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Gm 800 Mindestgrundstücksgröße in qm; z.B. 800 qm

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

2 Wo maximale zulässige Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude; z.B. 2 Wohnungen

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 verkehrsberuhigter Bereich  
 Parkplatzfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

öffentliche Grünfläche  
 öfftl. Grünfläche  
 Spielplatz

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft  
 Anlage für die Oberflächenentwässerung (Sandfang)  
 Schmutzwasserpumpe

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25a und b BAUGB)

Flächen für Maßnahmen zur Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25a BauGB)  
 Flächen für Maßnahmen zum Erhalt von Knickbepflanzung (§9, Abs. 1. Nr. 25b BauGB)  
 Erhalt von Bäumen (§9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Vorschlag Grundstücksteilung  
 Teilgebiet 1

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

**Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO)  
 Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Fassaden gemäß Ziffer 7.1, Dächern (Dachformen und -neigungen) gemäß Ziffer 7.2, Dacheindeckung gemäß Ziffer 7.3, zu Doppelhäusern gemäß Ziffer 7.4, zu Wintergärten gemäß Ziffer 7.5, die Gestaltung von Einfriedungen gemäß Ziffer 7.6., die Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilen gemäß Ziffer 7.7 und die Versiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gemäß Ziffer 7.8. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

**Nachrichtliche Übernahme**  
 Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet gemäß § 12 (2) 6 DschG. Erdarbeiten bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Gemäß § 14 DschG sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Darüber hinaus wird auf § 15 DschG hinsichtlich Funden von archäologischen Denkmälern verwiesen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2019.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.07. bis 26.07.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.05.2021 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06 bis 19.07.2021 während der Dienststunden Montag und Dienstag 8:00 bis 15:00 Uhr, Donnerstag 8:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.06.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene.de“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch vereinfachten Beschluss gebilligt.

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen.

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 am 28.12.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 28.12.2021 in Kraft getreten.



Plan  
**Bebauungsplan Nr. 18, Gemeinde Schwabstedt**

Auftraggeber  
 Gemeinde Schwabstedt, über:  
 Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt

Planverfasser  
**Planungsbüro Sven Methner**  
 Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779,  
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Projektnummer  
 19-09

Gez.  
**Marxen**  
 Maßstab  
 1 : 1 000