Satzung der Gemeinde Wisch, Kreis Plön,
über den Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnbebauung am Redder"

Für das Gebiet nördlich der Straße "Redder" zwischen den Häusern 8b und 12.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.2021 folgende Satzung der Gemeinde Wisch über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung am Redder" für das Gebiet nördlich der Straße "Redder" zwischen den Häusern 8b und 12, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A - und dem Text -Teil B -, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
BFL 1	Nummerierung der Bauflächen, z.B. Baufläche (BFL 1)	
4 WO	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
GR max. = 220 m²	maximale Grundfläche, z.B. 220 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
GH max. = 11,70 m ü.NHN	Maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 11,70 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. = 6,10 m ü.NHN	Maximal zulässige Traufhöhe (beidseitig) über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 6,10 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Gebäudegestaltung	
SD	Zulässig: Satteldach (SD)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
DN = 20° - 45°	Zulässige Dachneigung für die Hauptdachneigung, z.B. 20° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich, Zweckbestimmung: Feldzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN		
	Flurstücksgrenze, vorhanden	22/2	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden		Bebauung, künftig fortfallend
• 1.76	Geländehöhenpunkt vorhanden mit Höhenangabe über Normalhöhennull		Baum vorhanden

Teil B Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

1.1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.

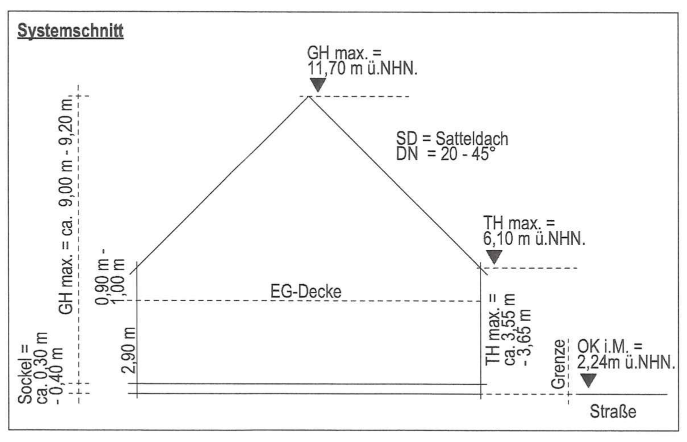
1.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) von 11,70 m durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 6,10 m beidseitig (beide Traufseiten) über Normalhöhennull (NHN.) zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Systemschnitt



3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nrn.3 und 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufläche 1 (BFL1) maximal vier (4) Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Es sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Baufläche 2 (BFL2) maximal drei (3) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1. Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. An den Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialen zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

4.2. Dacheindeckungen:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

4.3. Dachneigungen:
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 20° bis 45° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

4.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:
Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4.5. Oberirdische Lagerbehälter:
Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

5.1. Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf den privaten Grundstücken herzustellen.

5.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5.3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR max.) durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten um insgesamt bis zu 650 m² im gesamten Plangebiet ist zulässig.

6. Grünordnung
(§ 9 BauGB i.V. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

6.1. Private Grünfläche „Hausgarten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich eine 5,00 m breite Feldzufahrt von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

6.2. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" sind drei Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 10-12 cm Stammumfang.

7. Hinweise

Hinweis zu den Altlasten
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Hinweis zum Denkmalschutz
Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Hinweis zu Kampfmitteln
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Hinweise zum Hochwasserschutz
Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand HW200 von 2,45 m NHN. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser). Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Probstei vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wisch vom 18.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Probsteier Herold am 20.10.2020.

2. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.10.2020 bis zum 04.12.2020 während der der Öffnungszeiten des Amtes Probstei für den Publikumsverkehr 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 20.10.2020 im Probsteier Herold ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-probstei.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 07.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wisch, den - 8. APR. 2021 — Siegel — Amt/Gemeinde

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

Neumünster, den 07.04.2021 — Siegel — ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ~~02.03.2020~~ 02.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ~~02.03.2020~~ 02.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wisch, den - 8. APR. 2021 — Siegel — Bürgermeister/in

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

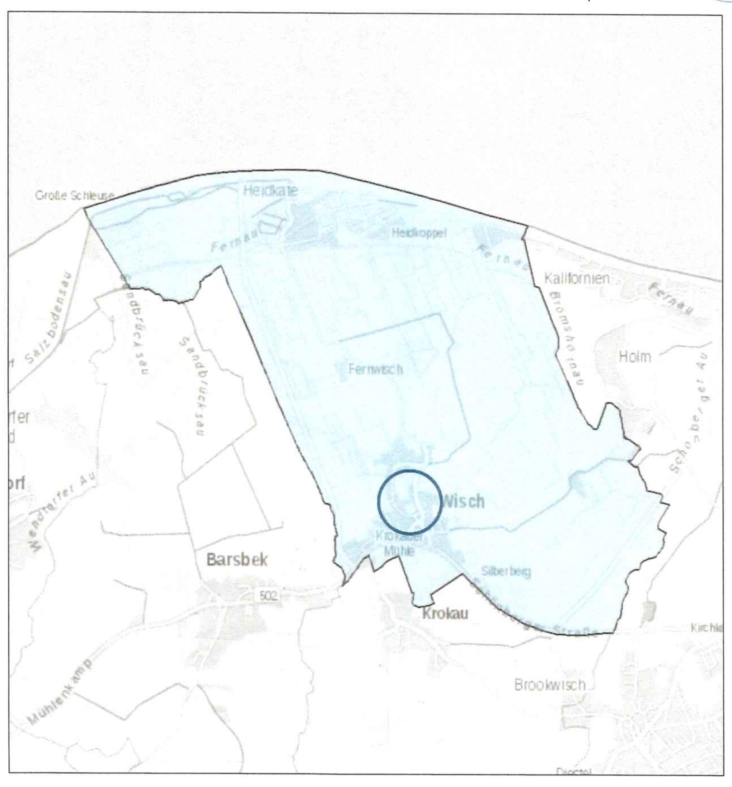
Wisch, den - 8. APR. 2021 — Siegel — Bürgermeister/in

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind ~~vom ___ bis ___ durch Aushang~~ x 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 ergebenen 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 14.4.2021 in Kraft getreten.

x durch Abdruck im Probsteier Herold am 13.04.2021 — geändert

Wisch, den 15. APR. 2021 — Siegel — Bürgermeister/in

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 17 "Wohnbebauung am Redder"
der Gemeinde Wisch, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße "Redder" zwischen den Häusern 8b und 12.

BEARBEITUNG: 29.09.2020, 26.02.2021, 02.03.2020

B2K dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS: ☐ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ■ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ~~§ 3(1) BauGB~~ ~~§ 4(1) BauGB~~ ☐ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ■ § 1(7) BauGB ■ § 10 BauGB