

# Satzung der Gemeinde Wagersrott, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 1 - 'Baugebiet Kälberstraße'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - 'Baugebiet Kälberstraße' - für das Gebiet westlich der Kälberstraße und nördlich der Bebauung an der Wagersrottstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	- Abfall	§ 9 (1) 14 BauGB
	- Abwasser	§ 9 (1) 14 BauGB
	- Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	private Grünfläche - 'Knickschutz'	§ 9 (1) 15 BauGB § 9 (1) 15 BauGB

## Text (Teil B)

1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1	Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in den Gebäuden vorherrschenden Hauptnutzung zulässig.	
2	ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
2.1	Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.	
3	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
3.1	Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	anzupflanzender ebenerdiger Knick	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (1) 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Grundstücksnummer	
	entfallender Knick	
	entfallender Einzelbaum	
<b>III. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

## VERFAHRENSVERMERKE

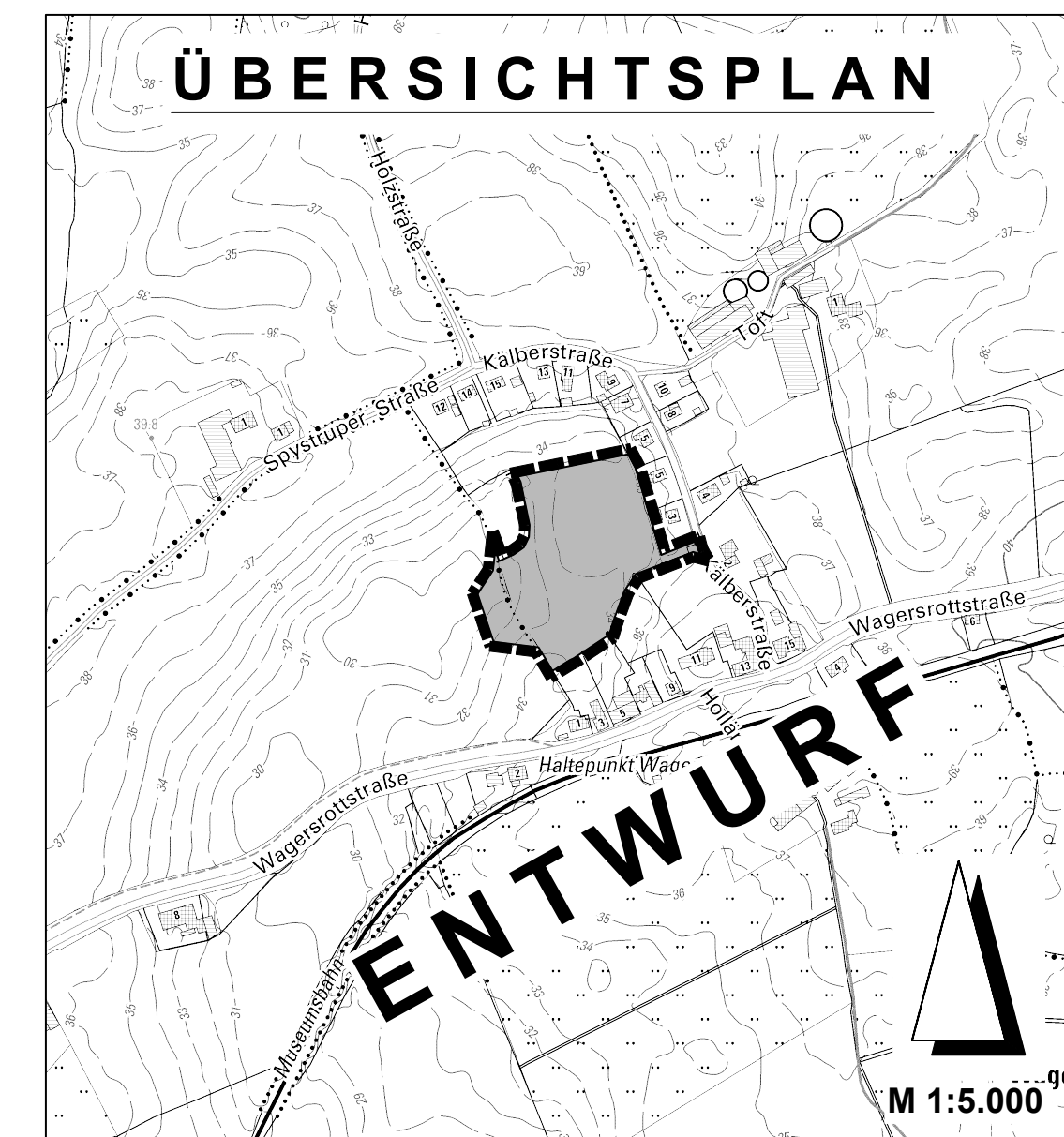
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.04.2024 durchgeführt.
- 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 am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wagersrott hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 30 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes 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)
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung 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.
  - Für die Verkehrsbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude sind federmaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
  - Zur Kompensation wird dem B-Plan Nr. 1 folgende Fläche / Maßnahmen zugeordnet:  
- 2.411 m<sup>2</sup> vom Flurstück 6/4 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Wagersrott  
- Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 5 heimischen Laubgehölzen I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm auf dem Flurstück 6/4 der Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Wagersrott.
  - Der neu herzustellende ebenerdige Knick ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 dreireihig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
  - Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze herzustellen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)
  - Dachform und Dachneigung
    - Es sind nur Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und maximal 48 Grad zulässig.
    - Für begrünte Dächer gilt die v. g. Festsetzung nicht.
    - Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer anderen Dachform und -neigung als das zugehörige Hauptgebäude errichtet werden.
  - Dacheindeckung
    - Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.
    - Die Dacheindeckung als Gründach ist zulässig.
    - Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit einem Gründach zulässig.
  - Außenwandgestaltung
    - Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig.
    - Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
    - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- HINWEISE:
 

Ordnungswidrigkeit  
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 6.1 bis 6.3.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.amt-suederbrarup.de](http://www.amt-suederbrarup.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suederbrarup.de](http://www.amt-suederbrarup.de) ins Internet eingestellt.
- 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.  
Wagersrott, den .....  
(Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den .....  
(Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Wagersrott, den .....  
(Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wagersrott, den .....  
(Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie die 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 durch Aushang vom ..... bis zum ..... 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.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE WAGERSROTT

**'Baugebiet Kälberstraße'**  
für das Gebiet westlich der Kälberstraße und nördlich der Bebauung an der Wagersrottstraße



Stand: Juli 2024