# Satzung der Gemeinde Twedt über den Bebauungsplan Nr. 5 Allgemeines Wohngebiet „Alte Landstraße“

**für das Gebiet südlich der "Alten Landstraße", westlich der "Dorfstraße" und östlich der "Kappelner Straße" (B 201)**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung, in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Twedt vom28.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 - Allgemeines Wohngebiet "Alte Landstraße" - 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Text (Teil B)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.2 Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8,5 m über der natürlichen Geländehöhe liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte in m über Normalhöhennull (NHN) innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

### 5. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

### 7. Oberflächenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Anfallendes Oberflächenwasser (Regenwasser) auf den Baugrundstücken ist als Brauchwasser in Zisternen (3m³) zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen wird über einen Regenwasserkanal in den Graben und das Regenrückhaltebecken geführt.

7.2 Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen führt in den Graben und das Regenrückhaltebecken.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b BauGB)

8.1. Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind fledermaus- und insektenfreundlich auszuführen. 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.

8.2 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Knick sind gebietseigene und standorttypische Gehölzarten von Schlehen-Hasel-Knicks gemäß Anlage 3 der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Je Baugrundstück ist auf der straßenzugewandten Seite ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der gepflanzte Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzmaterial für die Baumpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

8.5 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.

8.6 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

### 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

9.1 Dächer
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich die Dachformen Zelt-, Walm-, Krüppelwalm-, Sattel- und Pultdach zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dachneigungen von 11° bis 50° zulässig.
Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind von den genannten Regelungen ausgeschlossen.

9.2 Außenwände
Als Fassadengestaltung sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz zulässig.
Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9.3 Außenanlagen
Einfriedungen entlang der öffentlichen Wohnstraße sind nur als Hecke, Wall oder Zaun mit einer Höhe von bis zu 80 cm zulässig.

Entlang der Stichstraßen sind Einfriedungen beidseitig innerhalb der ersten 25 cm bis zum Fahrbahnrand unzulässig.

Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem /versickerungsfähigen Material zu befestigen.

Das Anlegen von Flächen aus Kies, Splitt oder Schotter ist als Element der Gartengestaltung auch innerhalb der zulässigen GRZ unzulässig.

### 10. Schallschutz

10.1 Auf allen Grundstücken sind die Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten, oder die Räume sind mittels einer raumlufttechnischen Anlage zu belüften. Auf den Grundstücken westlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten 55 dB(A)-Isophone tags gilt 10.1 Satz 1 zusätzlich für die sonstigen schutzbedürftigen Räume.

10.2 Schutzbedürftige Räume sind gemäß DIN 4109, bezogen auf das nach § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, die folgenden Raumtypen:

- Schlafräume,
- Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen,
- Unterrichtsräume,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

10.3 Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann bei Schlafräumen östlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten 50 dB(A)-Isophone nachts sowie für die sonstigen schutzbedürftigen Räume westlich der 55 dB(A)-Isophone tags verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Räume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der B 201 abgewandten Gebäudeseite besitzen.

10.4 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau –Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Abbildung 1 auf der Planzeichnung zu entnehmen.

10.5 Von den vorgenannten Festsetzungen unter 10.1 -10.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Archäologie

Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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 gem. Ziff. 8 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Abfallwirtschaft

Bei einer etwaigen Bepflanzung der Straße/Fläche mit Bäumen sowie beim Aufstellen einer Straßenbeleuchtung ist zu beachten, dass die lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich eines Sicherheitsabstands eingehalten wird. Bäume, Astwerk, Dächer und Straßenbeleuchtung dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen oder die Durchfahrtsbreite der Straße einengen.

## Planzeichnung (Teil A)

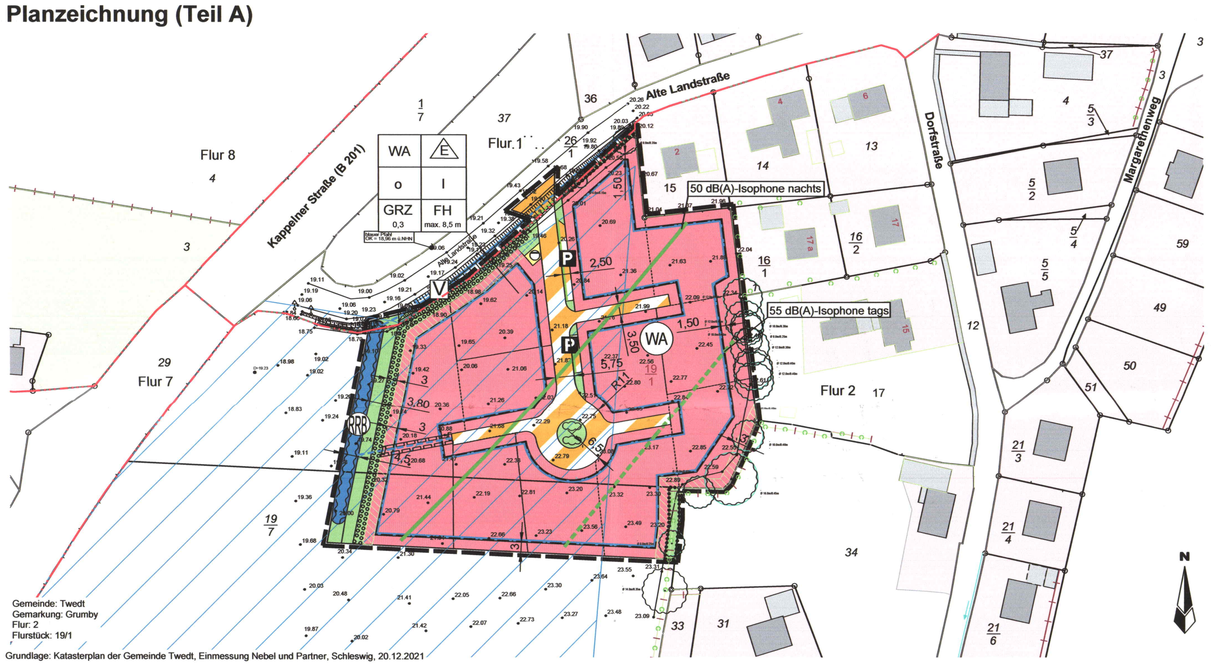
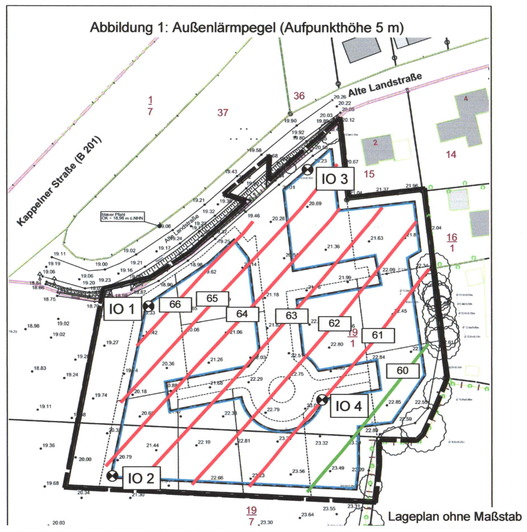



Abbildung 1: Außenlärmpegel (Aufpunkthöhe 5 m)

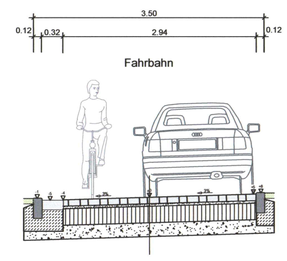



Lageplan ohne Maßstab

### Festsetzungen

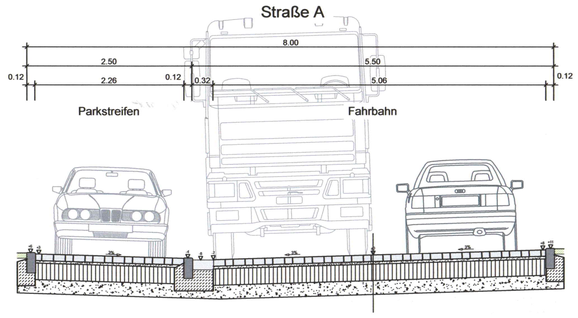
| Planzeichen | | Rechtsgrundlage | |
|---|---|---|---|
| **Art der baulichen Nutzung** | | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1<br>§ 4 | BauGB<br>BauNVO |
| **Art und Maß der baulichen Nutzung** | | | |
| Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | WA | E | Einzelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | o | I | Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | GRZ 0,30 | FH max. 8,5 m | maximale Firsthöhe |
| **Baugrenzen, Baulinien** | | | |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2<br>§ 23 | BauGB<br>BauNVO |
| **Verkehrsflächen** | | | |
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | BauGB |
| | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Wohnstraßen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | BauGB |
| P | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 | BauGB |
| **Flächen für die Abwasserbeseitigung** | | | |
| | Flächen für die Abwasserbeseitigung: Pumpstation | § 9 Abs. 1 Nr. 14 | BauGB |
| **Grünflächen** | | | |
| | öffentliche Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 | BauGB |
| **Wasserflächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses** | | | |
| RRB | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken | § 9 Abs. 1 Nr. 16 | BauGB |
| V | Vorhandener Vorfluter / Graben | § 9 Abs. 1 Nr. 16 | Bau BG |
| | Vorfluter verrohrt / Graben | | |
| **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | | | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a | BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Knick | § 9 Abs. 1 Nr. 25a | BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Knick / Gehölz | § 9 Abs. 1 Nr. 25b<br>§ 30 Abs. 1<br>§ 21 Abs. 1 Nr. 4 | BauGB<br>BNatSchG<br>LNatSchG |
| | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b | BauGB |

### Stichstraßen




M 1: 50

### Straße A




M 1: 50

### Sonstige Planzeichen

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 | BauGB |
| | Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche: zugunsten der Gemeinde für RW-Kanal | § 9 Abs. 1 Nr. 21 | BauGB |
| **Nachrichtliche Übernahme** | | **§ 9 Abs. 6** | **BauGB** |
| | Anbauverbotszone, 3 m bis zum Knickwallfuß | § 9 Abs. 1 Nr. 24<br>§ 30 Abs. 1<br>§ 21 Abs. 1 Nr. 4 | BauGB<br>BNatSchG<br>LNatSchG |
| | Archäologische Interessengebiete | § 15 | DSchG |
| | 50 dB(A)-Isophone nachts | | |
| | 55 dB(A)-Isophone tags | | |
| **Darstellung ohne Normcharakter** | | | |
| | Flurgrenze | | |
| | Flurstücksgrenze | | |
| 19/1 | Flurstücksnummer | | |
| 3 | Bemaßung in Metern | | |
| | in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt | | |
| | vorhandene Gebäude | | |
| R11 | Radius, Bemaßung in Metern | | |
| 23.32 | Höhenpunkte mit Höhenbezeichnung in m über NHN | | |
| | bestehender Baum | | |
| | bestehender Knick | | |

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 08.10.2021 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.12.2021 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 14.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022 während folgender Zeiten: ~~Montag bis Freitag 08.00 -12.00 Uhr,~~* und Donnerstag zusätzlich 14.00 - 18.00 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 13.05.2022 (amtliches Bekanntmachungsblatt) – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach§ 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-suedangeln.de" ins Internet eingestellt.
* Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag 08.00-12.00Uhr, Montag zusätzlich 14.00-16.00Uhr

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Twedt, den 30. SEP. 2022 — Der Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kartengrundlage, Katasterplan geprüft: 10.10.2022

Schleswig, den 17.10.2022 — Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

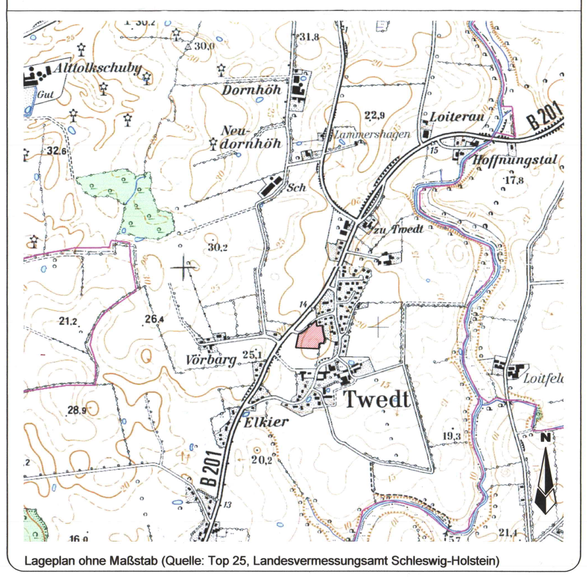
Twedt, den 30. SEP. 2022 — Der Bürgermeister

10 Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Twedt, den 30. SEP. 2022 — Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes 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 11.10.2022 (vom ——— bis ——— ~~durch Aushang~~) 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. 22.10.2022

Twedt, den 24.10.2022 — Der Bürgermeister




Lageplan ohne Maßstab (Quelle: Top 25, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein)

**Bebauungsplan Nr. 5**
**Allgemeines Wohngebiet „Alte Landstraße“**
**der Gemeinde Twedt**

| | |
|---|---|
| Satzung | Verfahrensstand nach BauGB: § 3(1) ☒ § 4(1) ☒ § 4(2) ☒ § 3(2) ☒ § 4a(3) ☐ § 10 ☒ |
| M 1: 1.000 | Stand : 28.09.2022<br>Gezeichnet : B. Kalvelage / T. Leupold<br>Bearbeitet : M. Demuth / B. Gutknecht |
| Auftraggeber:<br>Gemeinde Twedt<br>24894 Twedt | Auftragnehmer:<br>Pro Regione GmbH<br>Manfred E. Demuth<br>Lise-Meitner-Str. 29<br>24941 Flensburg<br>0461 / 1606893-0 |

S:\PROJEKTE\Bauleitplanung 2015\Twedt\704-D-B-Plan 5 Wohngebiet\CAD\Satzung.dwg