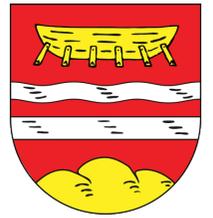


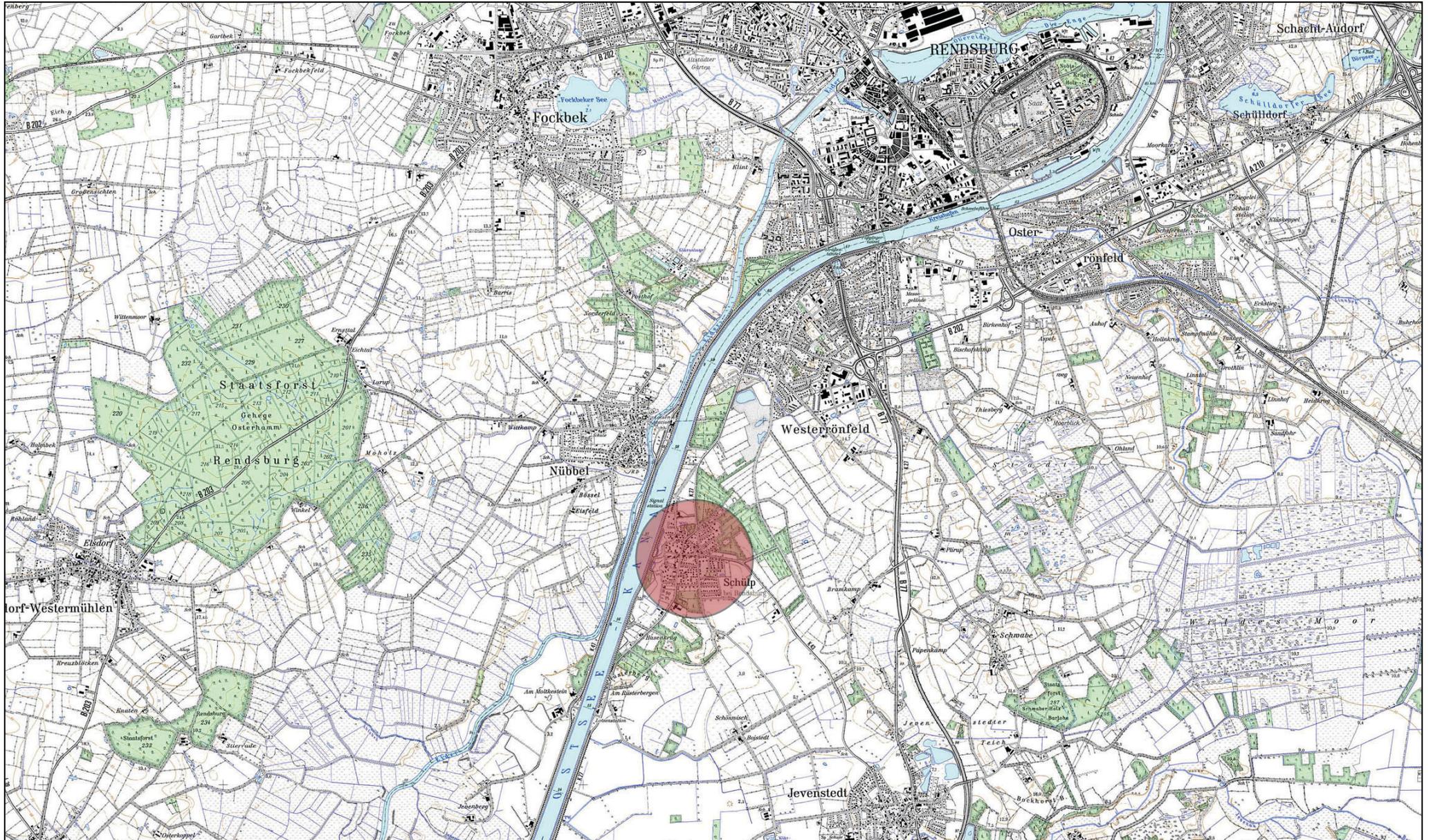
Gemeinde Schülp b. Rendsburg

Baugebiet „Am Buchweizenberg“

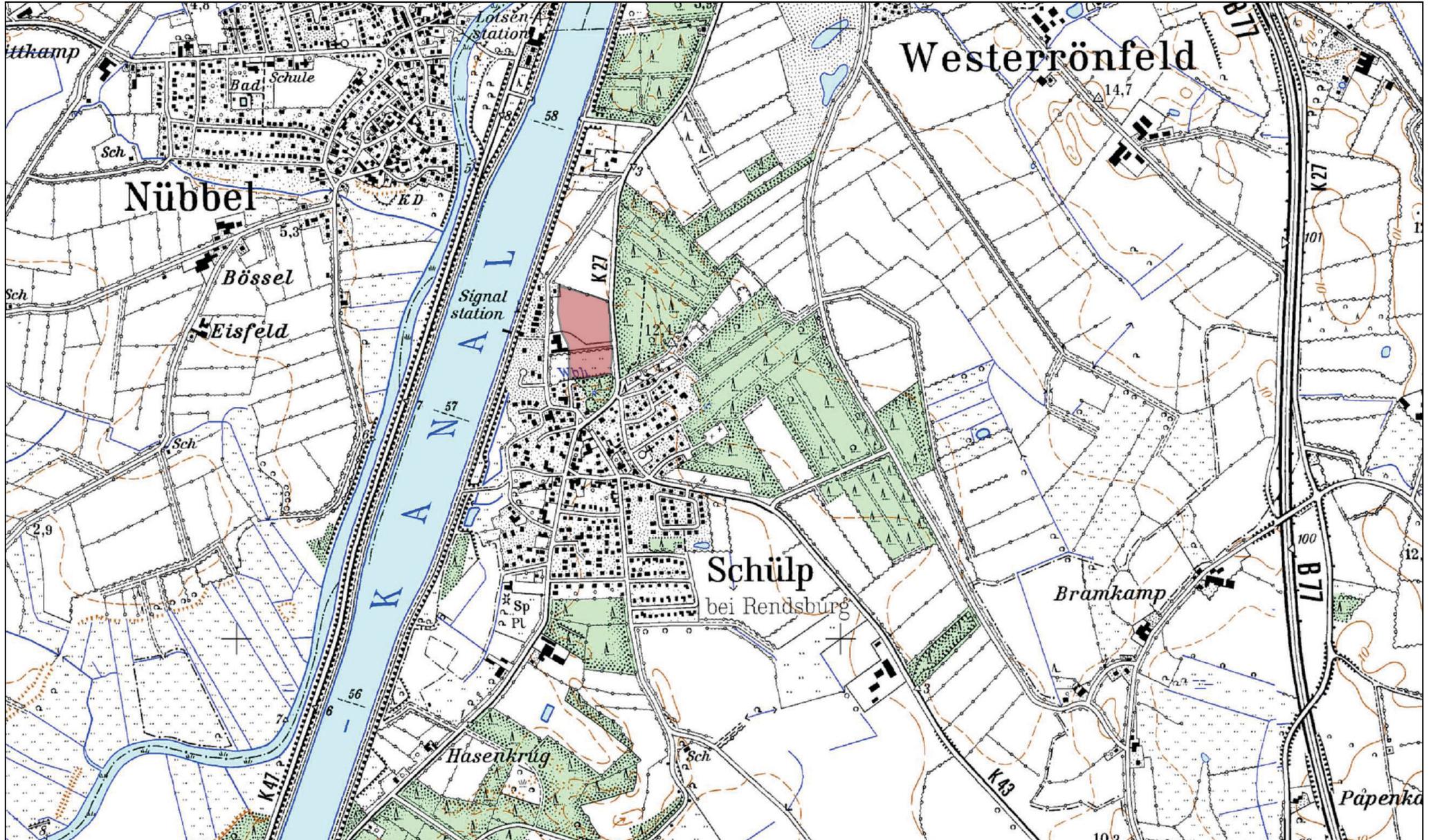


Leben im Herzen Schleswig-Holsteins

Lage der Gemeinde Schülpl b. Rendsburg



Lage des Baugebietes in der Gemeinde Schülp b. Rendsburg



Grundstücks- und Preisübersicht

Gemeinde Schulp - Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"



ohne Maßstab

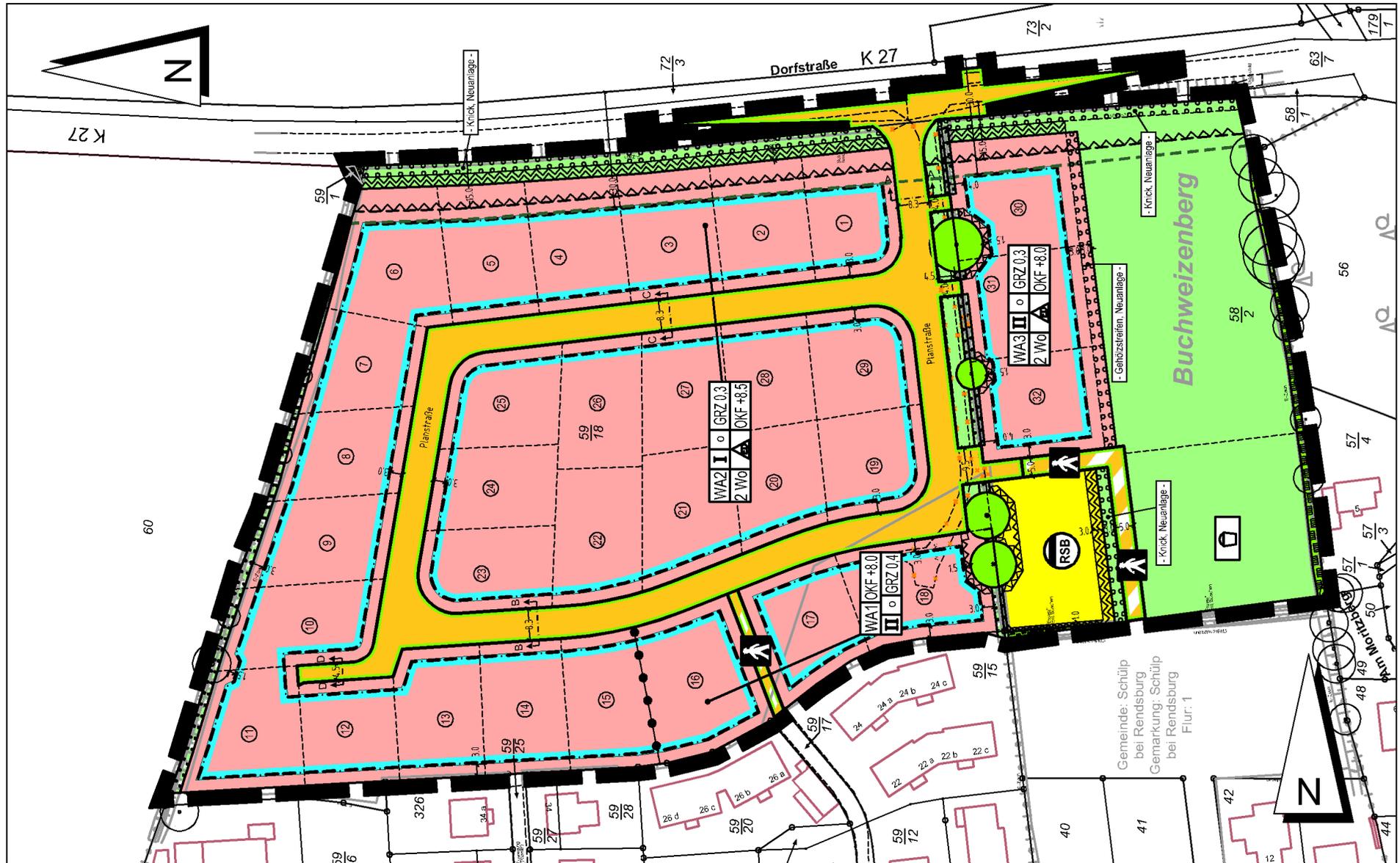
Schülp bei Rendsburg - B-Plan Nr. 16 "Am Buchweizenweg" / Preisliste

Bauplatz Nr.	Schülp GB-Blatt	Flurstück/e	Größe	Preis/m ²	Grundstückspreis	Vermessungskostenanteil	Wasserversorgung	Anpflanzung Laubbaum	Kontrollschacht	Gesamtkaufpreis
15	750	150 €	112.500 €	1.100 €	3.800 €	500 €	1.200 €	119.100 €
18	1.008	230 €	231.840 €	1.100 €	3.800 €	500 €	1.200 €	238.440 €
19	712	125 €	89.000 €	1.100 €	3.800 €	500 €	1.200 €	95.600 €

Gemeinde Schülup

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Planzeichnung (Teil A)



ohne Maßstab

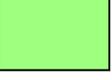
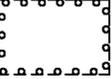
Gemeinde Schülup

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

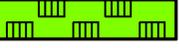
Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen
	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier max. 0,35
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2
OKF + 8,5	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF), hier max. 8,5 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
o	offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
	Sichtdreiecke
	Straßenverkehrsfläche

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg -
	Flächen für Entsorgungsanlagen - Regensickerbecken -
	Private Grünfläche (betrifft Grundstücke Nr. 6 bis 11, 18, 30 bis 32)
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks
	Waldabstand (30 m)
	Grenze der Baufreihaltezone (15 m vom Straßenrand der K27)

Darstellungen ohne Normcharakter

$\frac{58}{2}$	Flurstücksnummer
⑫	Nummer des Baugrundstücks
	Geplante Grundstücksgrenze
	Vorhandenes Gebäude
	Fortfallender Knick
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze

Gemeinde Schülup

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Text (Teil B) - S1/3

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
 - 2.1 Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine feste Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugspunktes in m über NHN
1	+ 6,25	17	+ 6,40
2	+ 6,30	18	+ 6,00
3	+ 6,60	19	+ 6,10
4	+ 6,70	20	+ 6,50
5	+ 6,70	21	+ 6,60
6	+ 6,50	22	+ 6,60
7	+ 6,40	23	+ 6,30
8	+ 6,30	24	+ 6,30
9	+ 6,30	25	+ 6,50
10	+ 6,50	26	+ 6,60
11	+ 6,50	27	+ 6,50
12	+ 6,40	28	+ 6,20
13	+ 6,40	29	+ 6,00
14	+ 6,35	30	+ 6,50
15	+ 6,50	31	+ 6,20
16	+ 6,50	32	+ 6,00

Alternativ kann an Stelle des in der Tabelle genannten Höhenwerts die eingemessene Oberkante des Straßenbaukörpers, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, als Höhenbezugspunkt verwendet werden.

- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die aus 2.1 folgenden Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten.
- 2.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF). Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.
- 2.5 Abweichend von der Höhenfestsetzung im Teil A ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m zulässig, wenn ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss, einer Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Mindestdachneigung von 35° gebaut wird. (§ 16 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)
3. **Grundstücksmindestgrößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 m² für Einzelhäuser und mind. 300 m² für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte betragen. Im Falle der Errichtung von Reihenhäusern auf dem Baufeld WA1 wird die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke auf mind. 300 m² je Reihenhausscheibe festgelegt.
4. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - 4.1 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Dies gilt nicht für offene Einfriedungen, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m zu vorhandenen und zu erhaltenden Knicks bzw. zu neu anzulegenden Knicks einhalten.

Gemeinde Schülp

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Text (Teil B) - S2/3

- 4.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5. **Sichtdreiecke** (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,8 m bis 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.
6. **Oberflächenentwässerung** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
8. **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Bäumen ist ein ausreichend bemessener Wurzelraum von min. 12 m³ zur Verfügung zu stellen.
9. **Fläche zum Anpflanzen von Knicks** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die anzupflanzenden Knicks sind auf Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
10. **Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
11. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.
12. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
- 12.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedung auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
- 12.2 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabionen oder lebende Hecken zulässig.
- 12.3 Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
- 12.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind je Wohneinheit auf dem Baugrundstück mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Dabei sind die Stellplätze auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass jeder Stellplatz unabhängig von der Belegung anderer Stellplätze einzeln angefahren werden kann.

Gemeinde Schülp

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Text (Teil B) - S3/3

- 12.5 Zulässig für die Farbe der Dächer sind alle Grau- und Anthrazittöne sowie alle Rot- und Brauntöne. Alternativ ist eine Eindeckung mit zink- oder aluminiumfarbenem Blech oder als begrüntes Dach möglich. Ausgenommen von der Festsetzung der Dachfarbe sind Solarenergieanlagen sowie Dachflächen, die eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.
13. **Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) BauGB)
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhältern ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.
2. **Fundstelle für DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können über das Deutsche Institut für Normung e.V. bezogen oder an einem sog. "Normen-Infopoint" an verschiedenen Hochschulstandorten, z.B. in Kiel, Lübeck und Hamburg kostenfrei eingesehen werden.
3. **Baumschutz**
Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
4. **Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" nimmt in der Planzeichnung den gesamten Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ein (nach Aufmaß). Die Signatur entfaltet aber in der Fläche keine normative Wirkung. Die selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.
5. **Geothermie und Grundwassergefährdung**
Die Wassergenossenschaft Schülpe eG betreibt auf einem Waldgrundstück östlich der Straße Am Moritzberg und westlich der Dorfstraße zwei Brunnen zur Förderung von Trinkwasser. In Hinblick auf den Schutz der Wasserfassung vor Verunreinigungen und Beeinträchtigungen sind im gesamten Baugebiet Erdwärmesonden nicht gestattet.

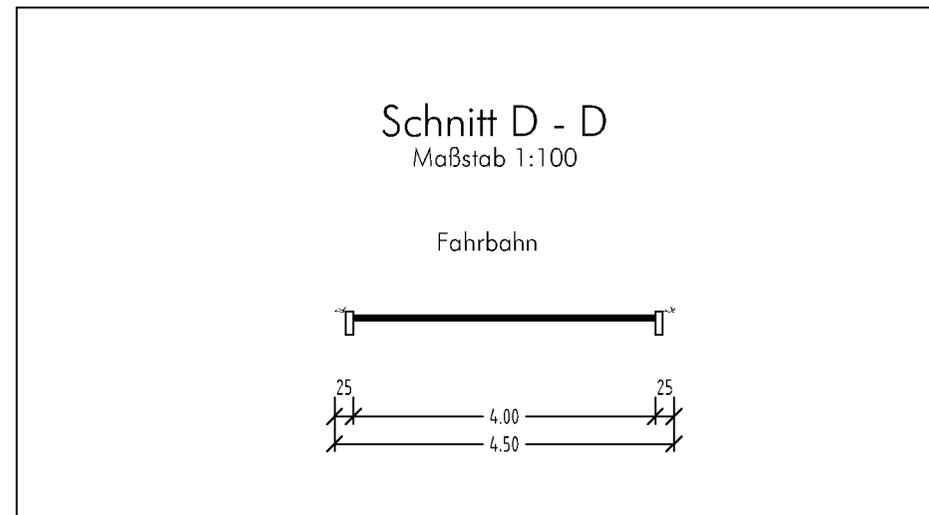
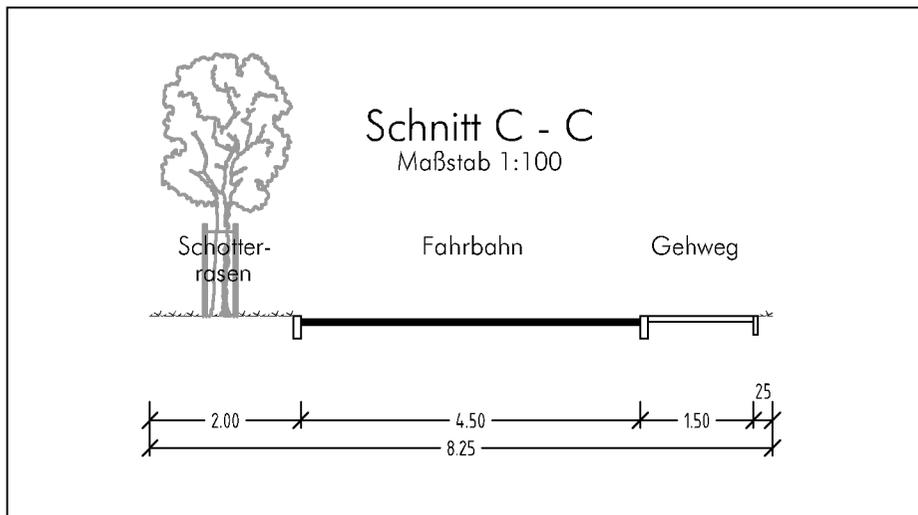
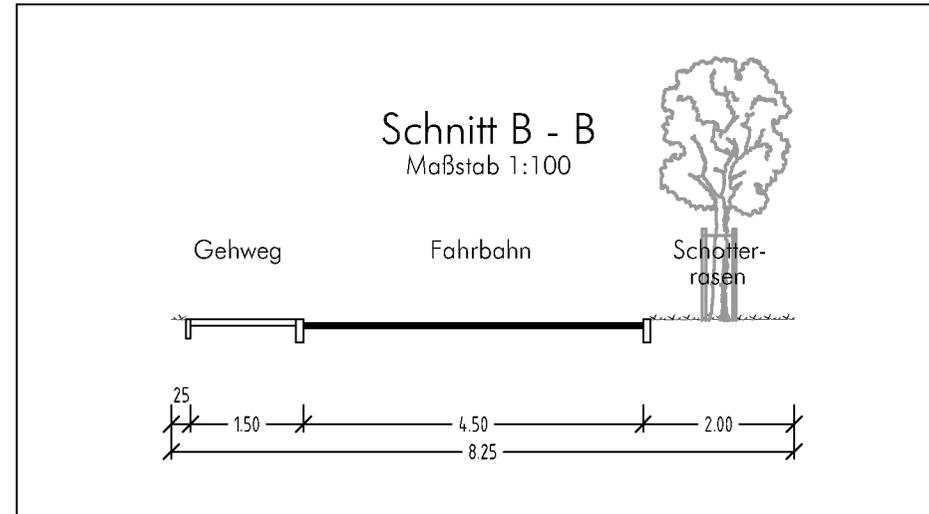
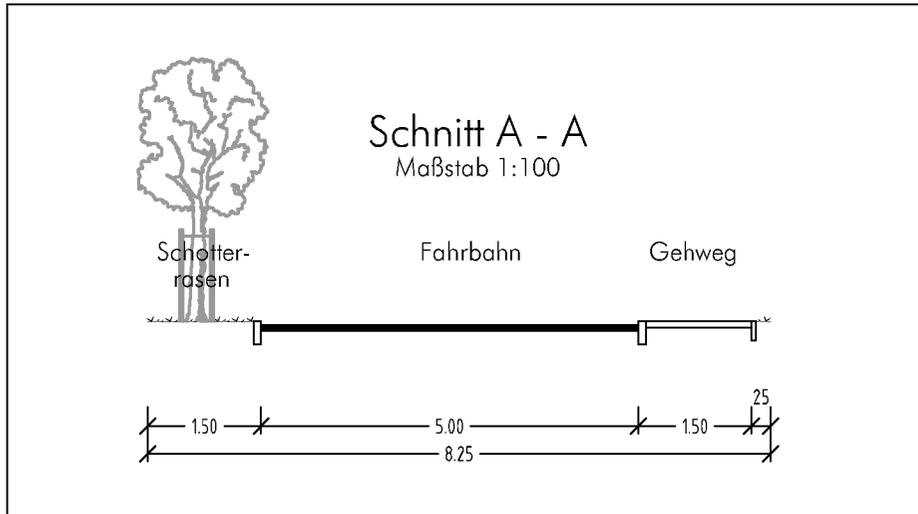
Hinweise

1. **Waldabstand**
- 1.1 Jede bauliche Anlage, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandsbereichs errichtet werden soll, bedarf vor Baubeginn einer separaten Zulassung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Hierzu ist ein separater Antrag auf Abweichung gemäß § 71 Abs. 1 Satz 1 LBO zu stellen. Dies gilt auch für ansonsten genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach § 68 LBO und verfahrensfreie bauliche Anlagen nach § 63 LBO.
- 1.2 Innerhalb des Waldabstands von 30 m müssen verwendete Baustoffe von baulichen Anlagen mind. schwer entflammbar und die tragenden und aussteifenden Bauteile mind. feuerhemmend sein. Die Bedachung muss gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Feuerstätten für feste Brennstoffe, Mülltonnenabstellplätze und die Lagerung brennbarer Materialien sind innerhalb des Waldabstands nicht zulässig.

Gemeinde Schülp

Bebauungsplan Nr. 16 "Am Buchweizenberg"

Straßenquerschnitte



Irrtum vorbehalten