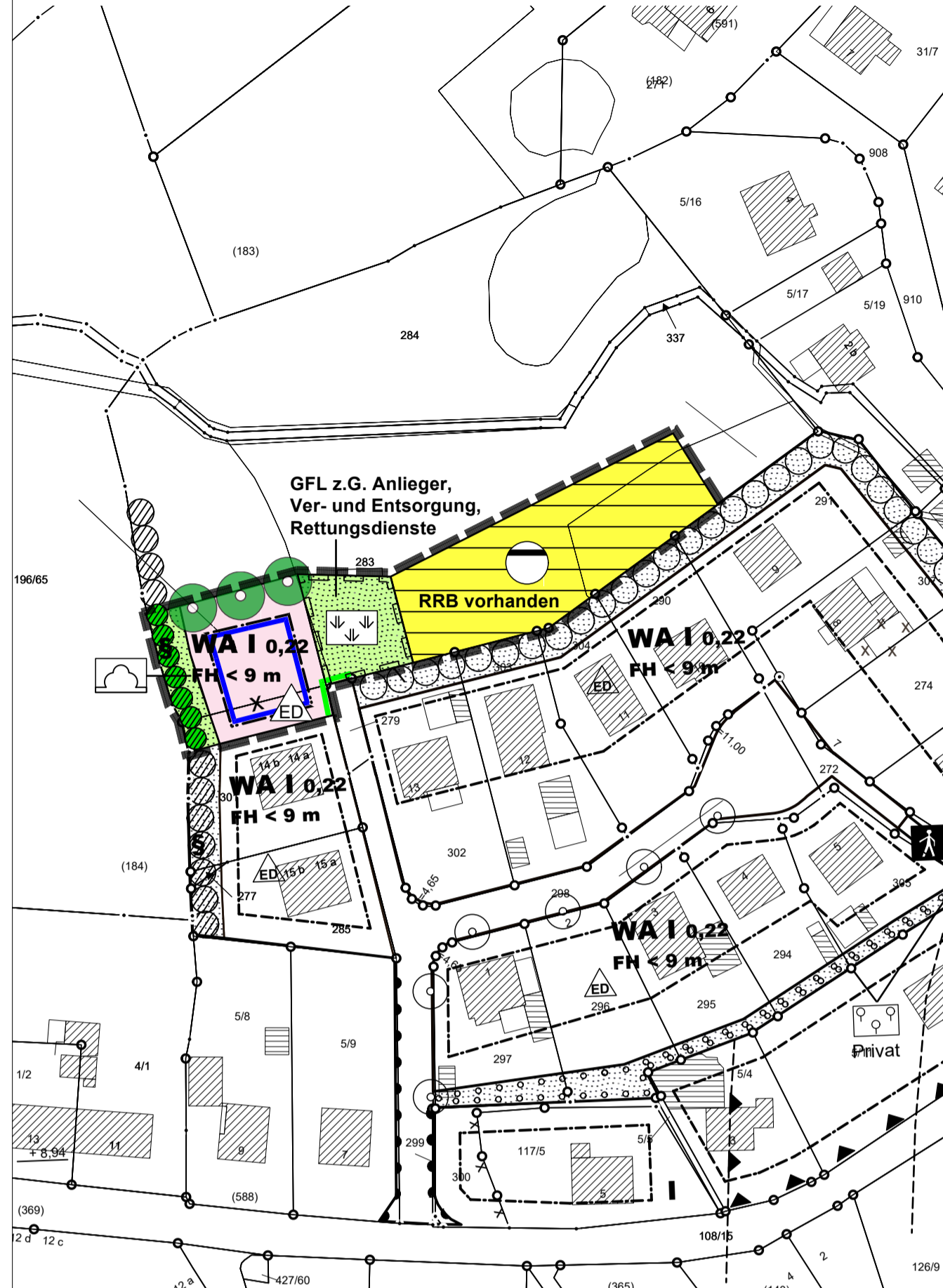
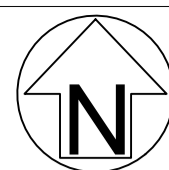
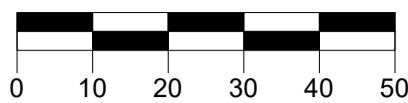


BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

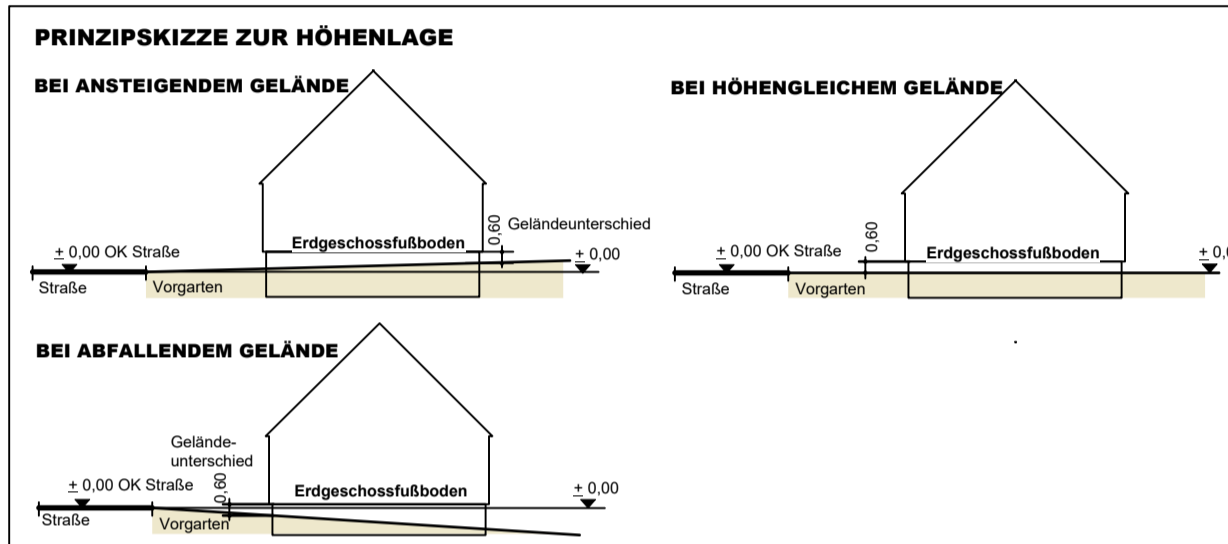
M 1:1.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gemäß §§ 12,14 BauNVO.
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - GELÄNDEVERLAUF**
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
 - KNICKSCHUTZSTREIFEN**
Die Grünfläche "Knickschutzstreifen" ist außerhalb der Knicks in einer Breite von 1,5 m zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.
- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Bäume ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu erfüllen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
Dächer der Hauptgebäude:
Die Hauptbaukörper sind mit gleichwinklig geneigten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer. Spiegelfarbene Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Einfriedigungen:
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Zur privaten Seite kann ein Zaun gesetzt werden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schönwalde durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet in Schönwalde a.B. nördlich der Bebauung Am Kornhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "xxx" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönwalde a.B., den Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-

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

xxx, den Siegel (xxx) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schönwalde a.B., den Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-

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

Schönwalde a.B., den Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in der "xxx" 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, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schönwalde a.B., den Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-

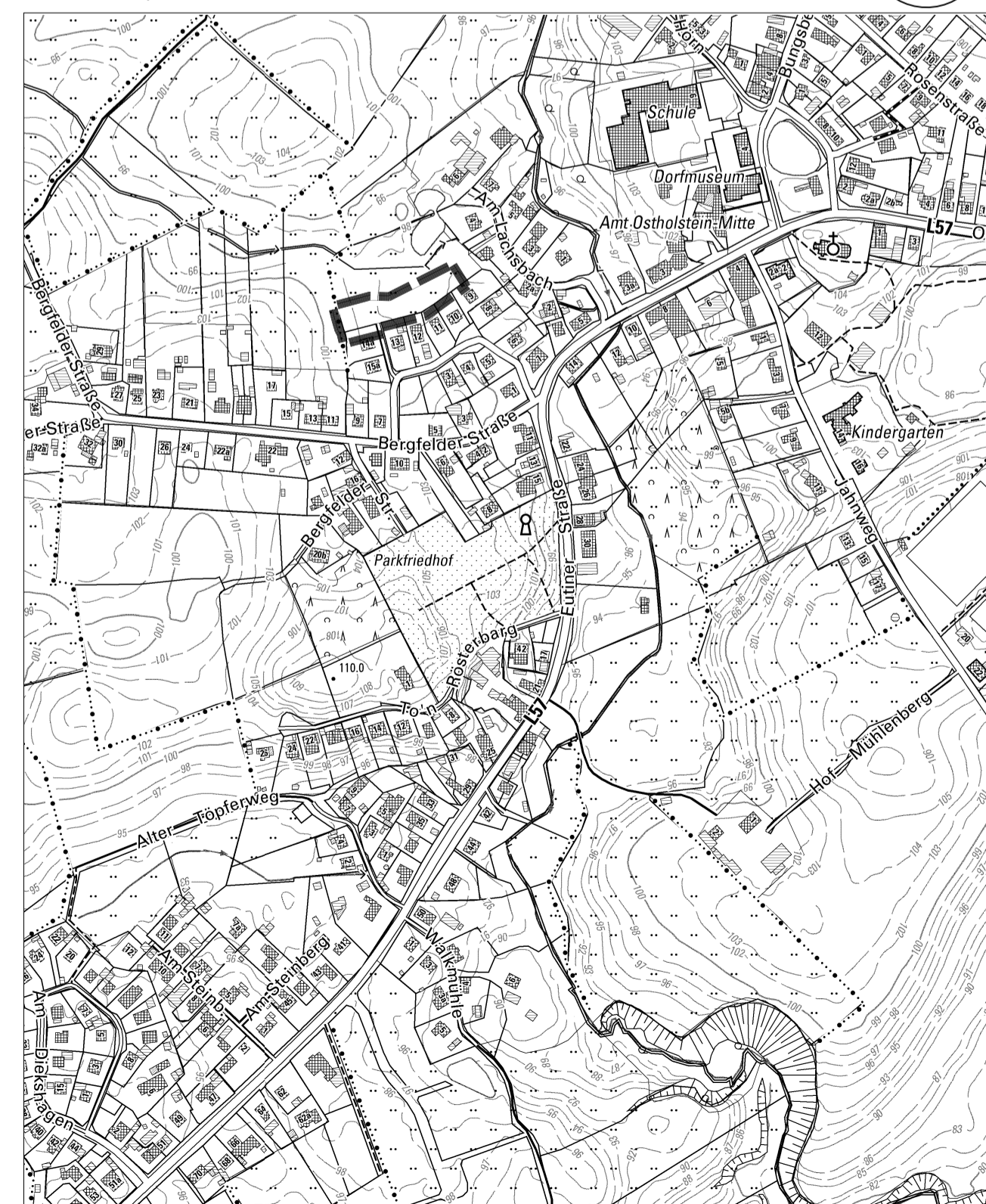
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

für das Gebiet in Schönwalde a.B. nördlich der Bebauung Am Kornhof

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

- ENTWURF -

Stand: 15. September 2025



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,22 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
FH MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE
 NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
 REGENRÜCKHALTUNG (RRB) VORHANDEN

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 KNICKSCHUTZSTREIFEN
 GRÜNLAND

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 ZU ERHALTENDER KNICK

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP (KNICK)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 FLURSTÜCKSGRENZEN
 KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 30 BNatSchG
§ 21 LNatSchG

HINWEISE

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Ostholstein-Mitte, Am Ruhsal 2, 23744 Schönwalde am Bungsberg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutz

Die Vorschriften der §§ 44, 45 BNatSchG zum Artenschutz sind grundsätzlich zu beachten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, insektenfreundliche Beleuchtung (Details siehe Begründung Ziffer 5.2.4)