

Satzung der Gemeinde Handewitt über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Wohngebiet am Wiesharder Markt“

für das Gebiet westlich der Gemeindestraße Wiesharder Markt, südlich der ehemaligen Bahnlinie Flensburg-Niebüll und nördlich der Wohnbebauung Rosenbogen, Lilienweg und Magnolienweg

Stand: Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, 29.01.2026

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

1. Änderung der Zwischenüberschrift vor der textlichen Festsetzung 1.1

Die bisherige Zwischenüberschrift lautete:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

In der Zwischenüberschrift werden die Gesetzeszitate korrigiert. Die Zwischenüberschrift lautet neu:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2. Änderung der textlichen Festsetzung 1.2

Die bisherige Festsetzung 1.2 lautete:

Je Einzelhaus sind mindestens 600 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 350 m² Grundstücksfläche erforderlich. Zum Flurstück gehörige private Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl mit angerechnet werden.

Die bisherige Festsetzung 1.2 wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.2 Zum Flurstück gehörige private Grünflächen können bei der Ermittlung der Grundstücksfläche und der Grundflächenzahl mit angerechnet werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 8, WA 11 und WA 13 Baukörper mit einer Länge von bis zu 75 m zulässig sind.

3. Änderung der textlichen Festsetzung 1.3

Die bisherige Festsetzung 1.3 lautete:

„Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Die maximal zulässige Traufhöhe von eingeschossigen Gebäuden ist in den Gebieten, in denen nur eingeschossige Gebäude zulässig sind, auf 4,00 m beschränkt. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe max. 7,00 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.“

Die bisherige Festsetzung 1.3 wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

- 1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 5, 7, 10, 12 und 15 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Im allgemeinen Wohngebiet WA 17 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.**

4. Änderung der textlichen Festsetzung 1.4

Die bisherige Festsetzung 1.4 lautete:

„Abweichend von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind in den WA 1, 2, 4-7, 10, 12, 15 und 16 zwei Vollgeschosse zulässig, wenn die Dachneigung bis max. 20 Grad beträgt. Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei zwei Geschossen unzulässig. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig. In diesen Baugebieten beträgt die maximale Traufhöhe 7,0 m und die maximale Firsthöhe 9,5 m. Der Traupunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.“

Die bisherige Festsetzung 1.4 wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

- 1.4 Abweichend von der festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind in den WA 1, 2, 5, 7, 10, 12 und 15 zwei Vollgeschosse zulässig, wenn ein Gebäude mit Walmdach errichtet wird, dessen Dachneigung höchstens 20 Grad beträgt, auf Dachgauben und Dacheinschnitte verzichtet wird und keine Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses errichtet werden. Der Traupunkt ist der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der erschließenden Straßenverkehrsfläche.**

5. Änderung der textlichen Festsetzung 1.7

Die bisherige Festsetzung 1.7 lautete:

„In den WA 1, 2, 4-7, 9-10, 12, 14-16 ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im Einzelhaus ist eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 65 m² Wohnfläche zulässig.“

Die bisherige Festsetzung 1.7 wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt:

1.7 Je Gebäude sind maximal eine Wohnung und eine weitere untergeordnete Wohnung mit maximal 65 m² zulässig. Die zugehörige Grundstücksfläche je Gebäude muss mindestens 600 m² betragen. Von dieser Regel gelten die folgenden Abweichungen:

- In Doppelhaushälften ist nur eine Wohnung zulässig, die zugehörige Grundstücksfläche muss mindestens 350 m² betragen.
- In Reihenhauscheiben ist nur eine Wohnung zulässig, es gibt keine Anforderungen an die zugehörige Grundstückfläche.
- In den Baugebieten WA 3, 8, 11 und 13 ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude nicht beschränkt.

6. Änderung der textlichen Festsetzung 2.1

Im zweiten Satz wird die Angabe „Festsetzung 1.5“ gegen die Angabe „**Festsetzung 1.4**“ ausgetauscht.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 für das Gebiet westlich der Gemeindestraße Wiesharder Markt, südlich der ehemaligen Bahnlinie Flensburg-Niebüll und nördlich der Wohnbebauung Rosenbogen, Lilienweg und Magnoliengasse, bestehend aus dem Text, erlassen:

Handewitt, den
.....
(Siegel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2025.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.03.2025 erfolgt.

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 abgesehen. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.03.2025 wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 und die Begründung beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Begründung, sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom

XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www.de“ veröffentlicht. Zusätzlich haben die Planunterlagen vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Handewitt, den

.....

(Siegel)

Bürgermeister

6. Die Gemeindevorstand hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevorstand hat die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Handewitt, den

.....

(Siegel)

Bürgermeister

8. Die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Handewitt, den

.....

(Siegel)

Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevorstand sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer 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.

Handewitt, den

.....

(Siegel)

Bürgermeister