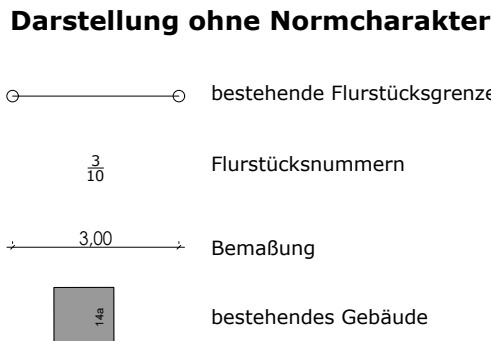


SATZUNG DER GEMEINDE HANDEWITT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „SENIOREN- / ALTENGERECHTES WOHNEN MÜHLENWEG“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „senioren- / altengerechtes Wohnen Mühlenweg“ für das Gebiet südlich und westlich des Verkehrsweges „Mühlenweg“ in westlicher Ortslage der Gemeinde Handewitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG		
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet Zweckbestimmung senioren- / altengerechtes Wohnen	§ 9 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4	§ 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO §§ 16, 17, 19 BauNVO §§ 16, 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
	Private Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB



Text (Teil B)

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit der Zweckbestimmung „senioren- / altengerechtes Wohnen“ dienen der Deckung eines besonderen Wohnbedarfs i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.
 - Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Wohngebäude zu errichten, welche der Zweckbestimmung zur Befriedigung des besonderen Wohnbedarfs dienen.
 - Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass eine Vermietung und/oder Veräußerung der Wohngebäude ausschließlich an einen Personenkreis ab 60 Jahren erfolgt.
 - Innerhalb des Plangebiets sind sämtliche Wohnungen in barrierefreier Bauweise im Sinne des § 50 Abs. 1 LBO-SH zu errichten.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) **6,00 m**, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes beträgt die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.
- Zulässige Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 20 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets beträgt die zulässige Geschossfläche je Wohneinheit maximal 100 m².
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 16 Abs. 5 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebiets ist die Wohnnutzung von Geschossen oberhalb des zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig.
- Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe erfolgt über ein externes Ökokonto. Die Maßnahmen sowie das Ausgleichsgrundstück des Ökokontos werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „senioren- / altengerechtes Wohnen“ zugeordnet.
Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das Ausgleichserfordernis 3.415 m² bzw. Ökopunkte. Die Kompensation erfolgt über Verbuchungen in dem externen Ökokonto:

Ökopunkte	Aktenzeichen	Kreis	Gemarkung	Flur	Flurstück
3.415					

Angaben folgen zum Satzungsbeschluss
Das Ökokonto liegt im Naturraum Geest.

HINWEISE:

- Artenschutz:**
Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln des Offenlandes ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von 15.08. – 28.02. zulässig. Alternativ ist eine Vergrämung und/oder Besatzkontrolle unter biologische Baubegleitung erforderlich.
Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich bodenwärts abstrahlende Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin, geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden.
- Bodenschutz und Altlast:**
Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen und ein Bodenmanagementplan vorzulegen. Auf die Hinweise zur Eingriffsminimierung im Kapitel 2.3.1. des Umweltberichtes wird verwiesen.
Zur Sicherstellung des Schutzgutes Boden sind im Zuge der Baumaßnahmen die entsprechenden Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung**
 - Innerhalb des Plangebiets sind geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von mindestens 20° zulässig.
 - Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Die Ziffern 1.1 bis 1.3 gelten nicht für Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
 - Dacheindeckungen**
 - Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich unglasierte Dacheindeckungen in der Farbgebung rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Gründächer zulässig.
 - Nebendachflächen sind bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien zulässig.
 - Sichtflächen und Fassaden**
 - Innerhalb des Plangebiets sind für Sichtflächen und Fassaden ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
 - Die unter Ziffer 3.1 genannten Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausschließlich in der Farbgebung rot, rotbraun, grau, anthrazit und weiß zulässig.
 - Die Ziffern 3.1 und 3.2 gelten nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
 - Solare Strahlungsenergie**

Abweichend von den Ziffern 2 (Dacheindeckungen) und 3 (Sichtflächen und Fassaden) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie an den Sichtflächen der Gebäude und den Dachflächen zulässig. Die Anlagen sind ausschließlich in aufgesetzter oder integrierter Bauweise und in paralleler Anordnung zur Dachfläche bzw. Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen**

In Verbindung mit § 8 LBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
 - Stellplätze**

Innerhalb des Plangebiets ist pro Wohneinheit mindestens 1 PKW-Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten und nachzuweisen.
 - Beleuchtung**

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.
- Hinweis:**
Ein Verstoß gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 1 bis 6 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO 2021 vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten Bestimmungen zuwiderhandelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO 2021 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

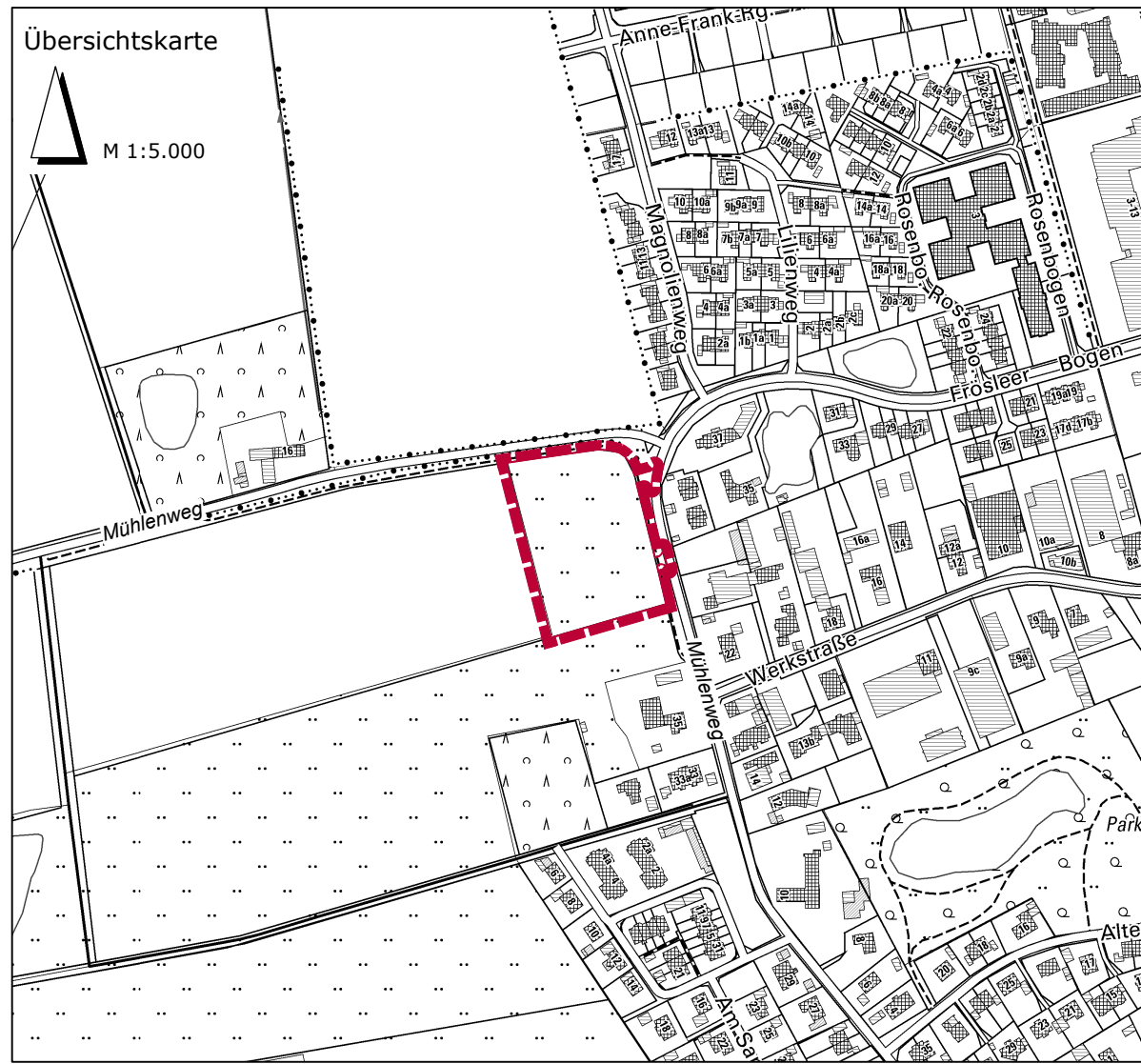
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ____2025 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 ____2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ____2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „senioren- / altengerechtes Wohnen Mühlenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ____2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „senioren- / altengerechtes Wohnen Mühlenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), und die Begründung wurden in der Zeit vom ____2025 bis zum ____2025 im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich während der Dienststunden der Gemeinde Handewitt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____2025 im gemeindlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-handewitt.de ins Internet gestellt.
- Handewitt, den ____2025
Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den ____2025
Unterschrift / Stempel
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „senioren- / altengerechtes Wohnen Mühlenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) am ____2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Handwitt, den ____2025
Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Handewitt, den ____2025
Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel
- Der Beschluss der Satzung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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, sind am ____2025 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 hiernit am ____2025 in Kraft getreten.
- Handewitt, den ____2025
Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

GEMEINDE HANDEWITT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 64

„SENIOREN- / ALTENGERECHTES WOHNEN MÜHLENWEG“



HIN Stadtplanung

PLANVERFASSTER
HIN Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAI 1 · 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH
§ 2 (1) § 3 (1) / § 4 (1) § 3 (2) / § 4 (2) § 4 a (3) § 10 (1)

PLANER / ZEICHNER PRJ.-Nr. DATUM
M.HASS/ U. ESPETER 24-095 26.02.2026