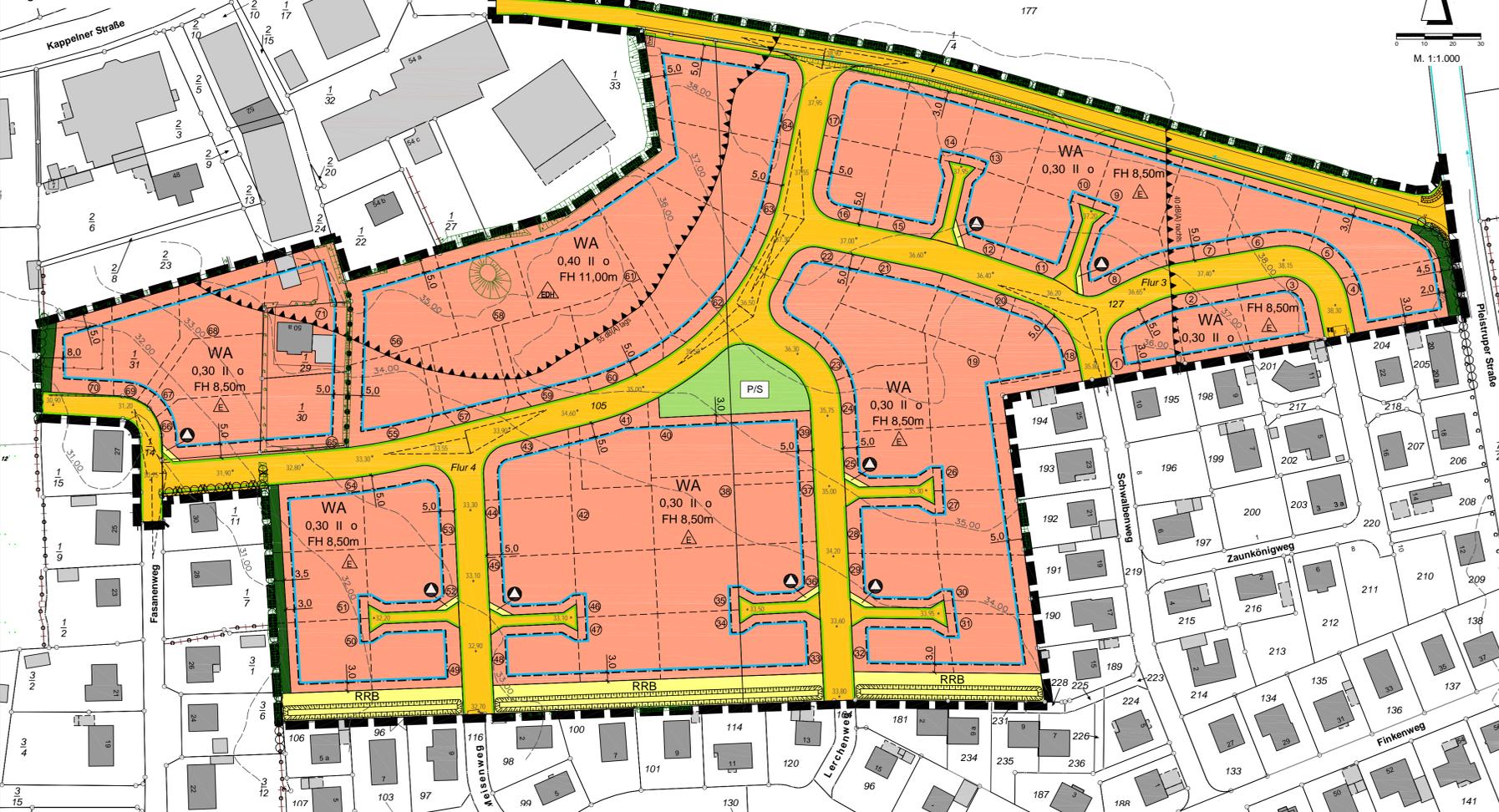


Satzung der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 34 'Erweiterung Baugebiet Pleistruper Park'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 'Erweiterung Baugebiet Pleistruper Park' - für das Gebiet westlich der Pleistruper Straße und östlich des Fasanenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.01.2021 bis 05.02.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.02.2021 bis zum 08.03.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-suederbrarup.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Süderbrarup, den
(Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den
(Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Süderbrarup, den
(Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Süderbrarup, den
(Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom bis 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.
Süderbrarup, den
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
FH 8,50m	Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier: 8,50 m	§ 18 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
	Flächen für die Abfallbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB
RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltegraben	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
P/S	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen Zweckbestimmung: Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 7 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
105	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
10	Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke	
	künftig fortfallender Knick	
	Sichtdreieck	
34,00	Höhenlinien in m üNN	

TEXT (TEIL B)

- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke 55 bis 64.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Bezugshöhe ist hierbei jeweils die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante.
2.2 Die Trauthöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke 55 bis 64.
2.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
2.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, liegen.
Für die Grundstücke 9, 10 und 58 gilt diesbezüglich ein Wert von 100 cm.
Für die Grundstücke 56 und 69 gilt diesbezüglich ein Wert von 150 cm.
Für das Grundstück 67 gilt diesbezüglich ein Wert von 200 cm.
Für das Grundstück 68 gilt diesbezüglich ein Wert von 250 cm.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
4.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
4.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
- AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S.-H.)
Auf den Grundstücken 55 bis 64 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf dem privaten Grundstück herzustellen. Hierbei ist bei einer ungeraden Wohnungsanzahl jeweils aufzurunden.
Auf den Grundstücken 16 bis 54 sowie 65 bis 71 sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen. Je untergeordneter Wohnung (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz, überdachter Stellplatz (sog. Carports) oder Garage auf dem Grundstück herzustellen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Im Bereich nördlich bzw. westlich der in der Planzeichnung dargestellten 55 dB(A)-Isophone dürfen keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Nordfassade (Grundstücke 55 bis 61, 68 und 71), in der Nordwestfassade (Grundstück 62), in der Westfassade (Grundstücke 63, 64) der Gebäude vorgesehen werden.
9.2 Im Bereich östlich der in der Planzeichnung dargestellten 40 dB(A)-Isophone dürfen keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen in der Ostfassade der Gebäude vorgesehen werden.
9.3 Von den Festsetzungen der vorgenannten Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)
10.1 Dachform und Dachneigung
Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als geeignete Dächer mit mind. 15 Grad Neigung zulässig.
Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Gründächer sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
10.2 Dacheindeckung
Dacheindeckungen dürfen nur in den Farben rot bis rotbraun, grün oder schieferfarben bis anthrazit erfolgen. Begrünte Dächer sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Glänzende Materialien (entsprechend Glanzgrad G1 gem. EN ISO 2813) sind für die Dacheindeckung unzulässig.
Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.
Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.
10.3 Außenwandgestaltung
Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzement und Glas zulässig. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- HINWEISE**
Artenschutz
Für die Beleuchtung der Verkehrsanlagen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude sind flieermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
Schottergärten
Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht umbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.
Ordnungswidrigkeit
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
DIN-Normen
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

Erweiterung Baugebiet Pleistruper Park



STAND: FEBRUAR 2024