

Gemeinde Süsel

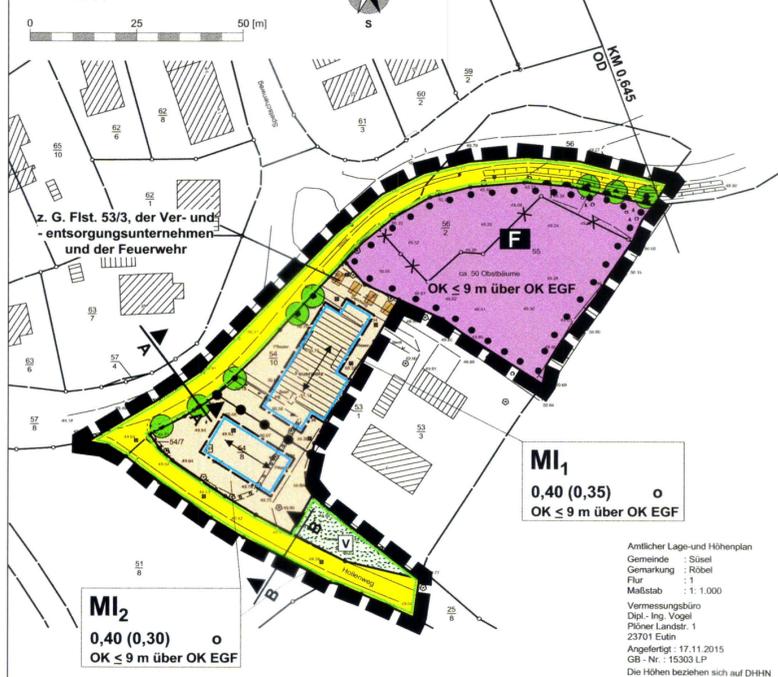
- Bebauungsplan Nr. 41 -

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 2015 Teil I S. 1722), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet in der Dorfschaft Röbel im Bereich der Ahornstraße, nördlich des Hollenweges, nordöstlich des Dorfplatzes und südlich des Spetschenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,30) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
OK ≤ 9 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter [m]
über OK EGF über Oberkante Erdgeschossfußboden als Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
offene Bauweise

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
Feuerwehr

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliches Verkehrsgrün
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Firstichtung

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 4 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein - StrWG vom 25.11.2003, GVOBl. 2003, 631)

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

- In den MI-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen und den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind gewerblich oder privat genutzte Terrassen oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung.
- Im MI-Gebiet sind je gewerblicher Nutzung bzw. an der Stätte der jeweiligen Leistung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 3 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise Oberkanten der baulichen Anlagen von über 15 m über OK EGF zulässig, wenn diese für die zweckgebundene Nutzung erforderlich und untergeordnet sind.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Es dürfen im MI-Gebiet ausnahmsweise gewerblich oder privat genutzte Terrassen oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung von max. 3 m eingehalten wird.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in der Gemeinbedarfsfläche und im MI-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke, zulässig, wenn sie in der Gesamtheit der Feuerwehrnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" sind mindestens 7 heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" sind die Stellplätze mit Hecken heimischer Arten bis zu einer Höhe von 1,30 m einzuzüchten und dauerhaft zu erhalten.

6. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

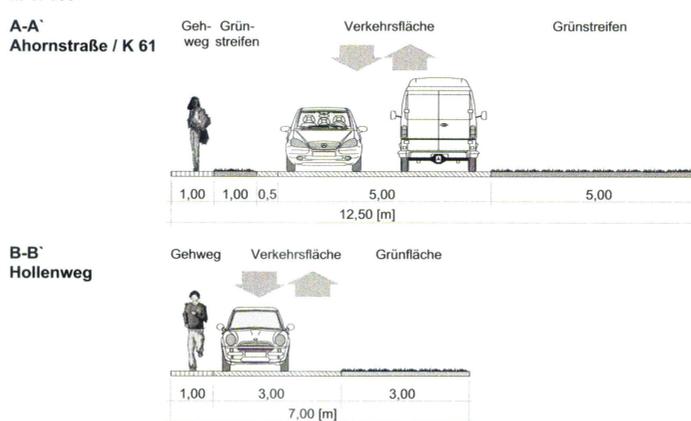
In der Gemeinbedarfsfläche und den MI-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Ahornstraße) liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche,
b) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Dachformen:** Für Hauptanlagen sind ausschließlich Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bauliche Anlagen mit Pultdächern sind zulässig, wenn sie an einer Hauptanlage mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern angebaut werden und sie sich der baulichen Hauptanlage in ihrer Größenordnung deutlich unterordnen.
- Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen sind zulässig:
- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- ein Zaun aus Holz oder
- bepflanzte Steinwälle.
Die durchgänge Einfriedigung der Gemeinbedarfsfläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Straßenquerschnitte

M 1: 100



Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 25.02.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.03.2016 bis einschließlich 04.04.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 30.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.05.2016 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 17.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Süsel, 22. Nov. 2016



(Reinholdt)
- Bürgermeister -

Eutin, 17.10.2016



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der allgemeinen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Süsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Süsel, 22. Nov. 2016



(Reinholdt)
- Bürgermeister -

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

Süsel, 22. Nov. 2016



(Reinholdt)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. Nov. 2016 in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger 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 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25. Nov. 2016 in Kraft getreten.

Süsel, 25. Nov. 2016

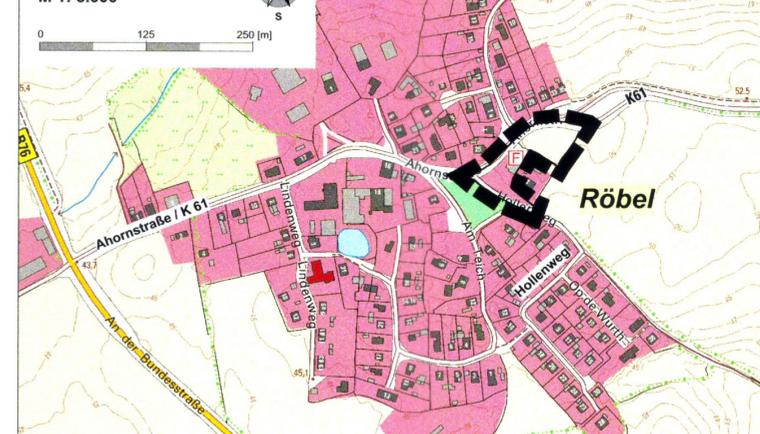


(Reinholdt)
- Bürgermeister -

Hinweis 2: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eutin/Süsel für die Gemeinde Süsel, Markt 1 - Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17., 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Satzung verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Stadt Eutin zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Hinweis 1:

Gemäß § 30 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 wird der Bebauungsplan Nr. 16 in dem betroffenen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 41 überplant.

Verfasser:

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburgstraße 29 • 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

Satzung der Gemeinde Süsel über den Bebauungsplan Nr. 41

für ein Gebiet in der Dorfschaft Röbel im Bereich der Ahornstraße, nördlich des Hollenweges, nordöstlich des Dorfplatzes und südlich des Spetschenweges

Stand: 29.09.2016

