

GEM. SUSEL BEBAUUNGSPLAN NR.28

PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
	0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL	
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	P ÖFFENTLICHE PARKPLÄCHEN	
	A EIN- UND AUSFAHRTEN	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	WASSER	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	EXTENSIV GRÜNLAND	

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Sammelmaßnahme zugunsten des gesamten Plangebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS (Sammelmaßnahme zugunsten des gesamten Plangebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
	FIRSTRICHTUNG	

	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 L NatSchG

	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	FLURSTÜCKSBEGINNEN	
	HÖHENLINIEN	
	BÖSCHUNGEN	

	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 L NatSchG

Barinhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521/3110+7917-0) (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 11.07.1994) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Susel für das Gebiet östlich „Alte Dorfstraße“ und südlich der Siedlung „Am Bahnen“ in Zarnekau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ und im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 08.08.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.08.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 09.04.1998 bis zum 13.05.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 31.03.1998 im „Ostholsteiner Anzeiger“ und am 03.04.1998 in den „Lübecker Nachrichten“ bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.1998 gebilligt.

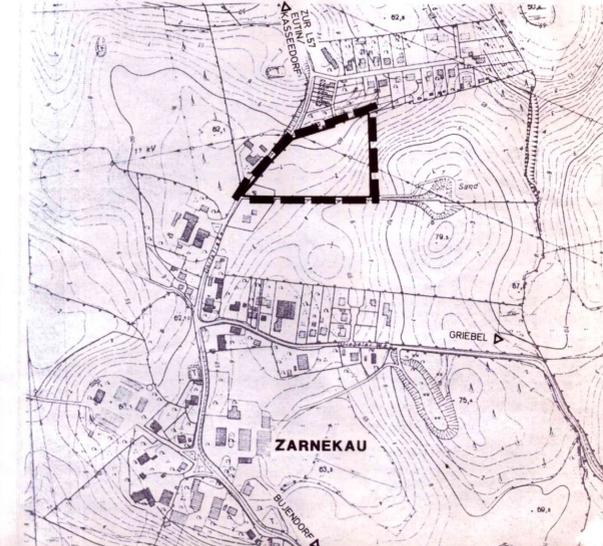
- Susel, - 3. NOV. 1998
- Eutin, 19.10.1998
- Susel, - 3. NOV. 1998
- Susel, 17. NOV. 1998
- Der katastermäßige Bestand am 01.07.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden hiermit bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.11.1998 in den „Lübecker Nachrichten“ und im „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Verjährungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 13.11.98 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE SUSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

für das Gebiet östlich „Alte Dorfstraße“ und südlich der Siedlung „Am Bahnen“ in Zarnekau;

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 24. September 1998



TEIL A: PLANZEICHNUNG M.1:1000



TEIL B: TEXT

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Traufhöhe der Gebäude darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
 - Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,25 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeserte;
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeserte.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Ein Überschreiten der Baugrenze mit Gebäudeteilen bis zu 1,50 m kann zugelassen werden.
- BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße von 480 m² Grundstücksgröße je Einzelhaus sind im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten. Die Mindestgröße von 300 m² Grundstücksgröße je Doppelhaus sind im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.
- WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Doppelhaus ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum zu pflanzen. (Gehölzarten sind der Begründung zu entnehmen.)
 - Die anzupflanzenden Knicks sind mindestens zweireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten sind der Begründung zu entnehmen.)
 - Die Knickschutzstreifen sind naturnah mit heimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - DÄCHER**

Für die Hauptbaukörper wird eine Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt.
 - MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachpfannen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Außenwände: in Ziegel und Putz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- GARAGEN UND CARPORTS**

Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
- ZUFAHRTEN**

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen, großformatigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster).
- EINFRIEDUNGEN**

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,00 m (wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.