

# BEBAUUNGSPLAN NR.29 DER GEM. SÜSEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Süsel durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521/3110-7917-0), (GT)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 08.12.1996) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 01.08.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Süsel für das Gebiet am nördlich Ortsrand von Pönitz, nördlich der Straße Broderdammkamp und östlich der Bahnlinie Lübeck/Kiel - Broderdammkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) 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 19.11.1996 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.11.1996 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 25.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.1997 bis zum 21.11.1997 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 14.10.1997 in den "Lübecker Nachrichten" und "Ostholsteiner Anzeiger" erfolgt.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB statt.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1998 gebilligt.

Süsel, 18. APR. 1998  
 (Boller) - Bürgermeister -

Lübeck, den 8. April 1998  
 (Lusch) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

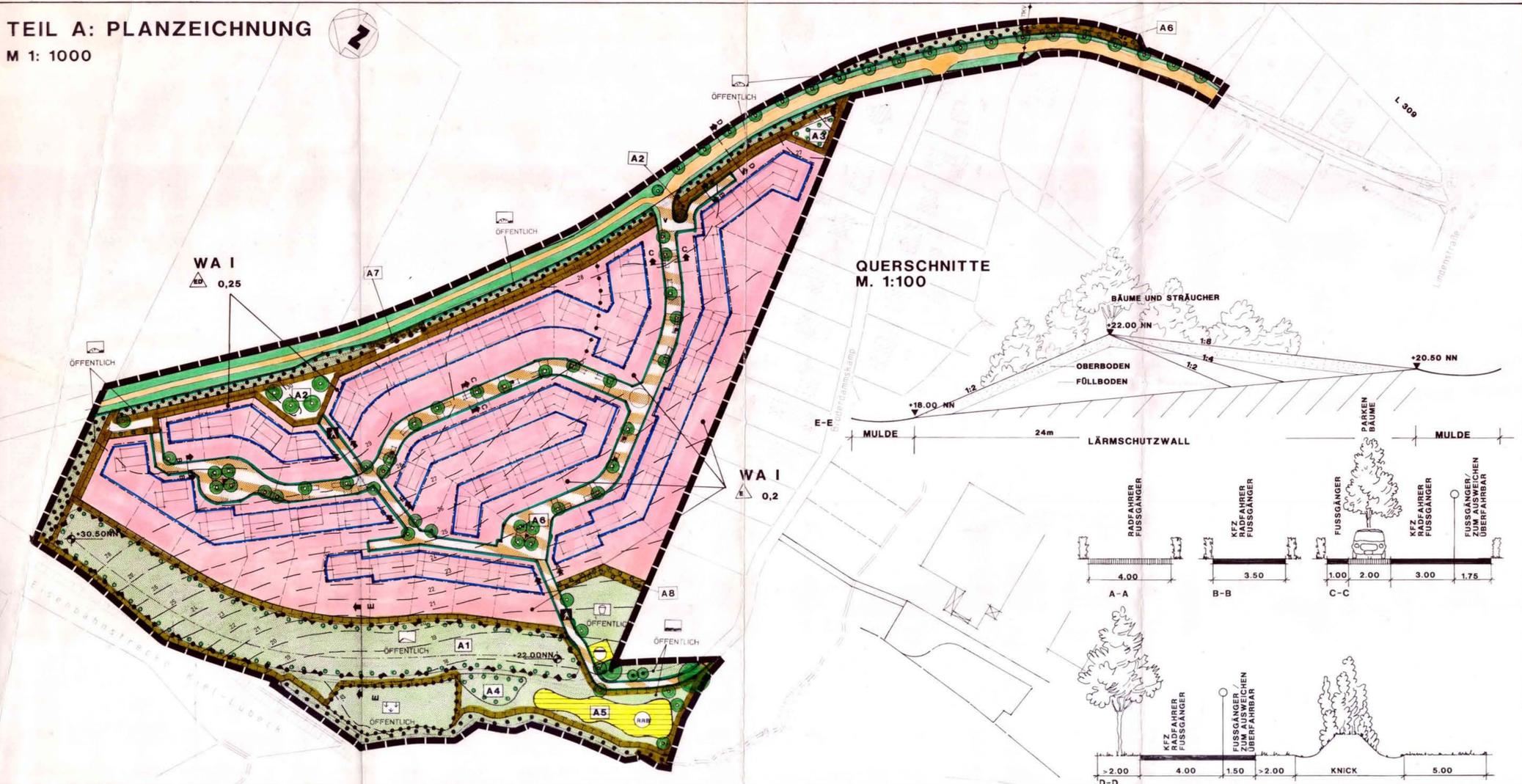
Süsel, 27. SEP. 1998  
 (Boller) - Bürgermeister -

Süsel, 27. SEP. 1998  
 (Boller) - Bürgermeister -

Süsel, 21.09.98  
 (Boller) - Bürgermeister -

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	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 BauNVO	
	0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL		
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
	OFFENE BAUWEISE		
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG		
	BAUGRENZE		
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
	VERKEHRSGRÜN		
	VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH		
	P ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE		
	FUSSWEG		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		
	ABWASSER (PUMPSTATION)		
	TRANSFORMATORENSTATION		
	ABWASSER (NATURNAH ANGELEGTES REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN) (SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHME Z.G. DES GESAMTEN PLANGEBIETES)		
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	11 kV OBERIRDISCH (11KV-FREILEITUNG)		
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN		
	EXTENSIV GRÜNLAND		

	SPIELPLATZ		
	KNICKSCHUTZSTREIFEN		
	LÄRMSCHUTZWALL		
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHME Z.G. DES GESAMTEN PLANGEBIETES)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHME Z.G. DES GESAMTEN PLANGEBIETES)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN (SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHME Z.G. DES GESAMTEN PLANGEBIETES)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FLUR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO	
	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSENSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	MINDESTHÖHE DES SCHALLSCHUTZ WALLES ÜBER NORMALNULL	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO	
	FIRSTRICHTUNG		
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE		
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER		
	HÖHENLINIEN		
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN		

	BÖSCHUNGEN		
	FLÄCHENINDEX FÜR DIE ZUORDNUNG DER SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHMEN IM GRÜNDUNGSPLAN		
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 LNatSchG	
	SUMPFF	§ 15a Abs. 1 LNatSchG	

## TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 1990
1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 1.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauGB)
      - a) Die Traufhöhe der Gebäude darf 3,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
      - b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise in Hanglage ein weiteres Vollgeschöß als Kellergeschöß (Untergeschöß) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
    - 1.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
      - a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem oder abfallendem Gelände vermehrt oder vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
    2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
      - 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 475 m² und für Doppelhäuser 375 m².
    3. WOHNUMGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
      - 3.1 Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaus eine Wohnung zulässig.
    4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V. mit § 8a BNatSchG)
      - 4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1 (Knick-Pufferzone) ist - gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes - der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Liste „Pflanzenauswahl“ des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
  - 5.2 Das Regenrückhaltebecken ist - gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes - mit naturnahen Böschungen auszustatten und mit heimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
  - 5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind - gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes - als heimische Laubbäume, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muß mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
  - 5.4 Außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen ist auf jedem Baugrundstück je angefangener 300 qm Grundstücksfläche - gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes - mindestens ein heimischer Laubbau in der Qualität Hochstamm 3 x verschult, Stammumfang 12-14 cm, oder ein Obstbaum zu pflanzen.
6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92)
  - 6.1 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN
 

Stellplätze für Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen.
  - 6.2 EINFRIEDIGUNGEN
 

Einfriedigungen der Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
  - 6.3 MATERIALIEN FÜR DACHEINDECKUNGEN
 

Für die Hauptbaukörper werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° festgesetzt.

Dachdeckung:	rot bis rotbraun	0,10 - 0,30 m
Dachüberstände:	am Ortsgang	0,30 - 0,50 m
	an der Traufe	
  - 6.4 MATERIALIEN FÜR FASSADEN
 

Außenwände: rot bis rotbraune Ziegel  
 Teilflächen mit anderen Materialien und Farben sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

## SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29

für das Gebiet am nördlich Ortsrand von Pönitz, nördlich der Straße Broderdammkamp und östlich der Bahnlinie Lübeck/Kiel - Broderdammkamp

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

