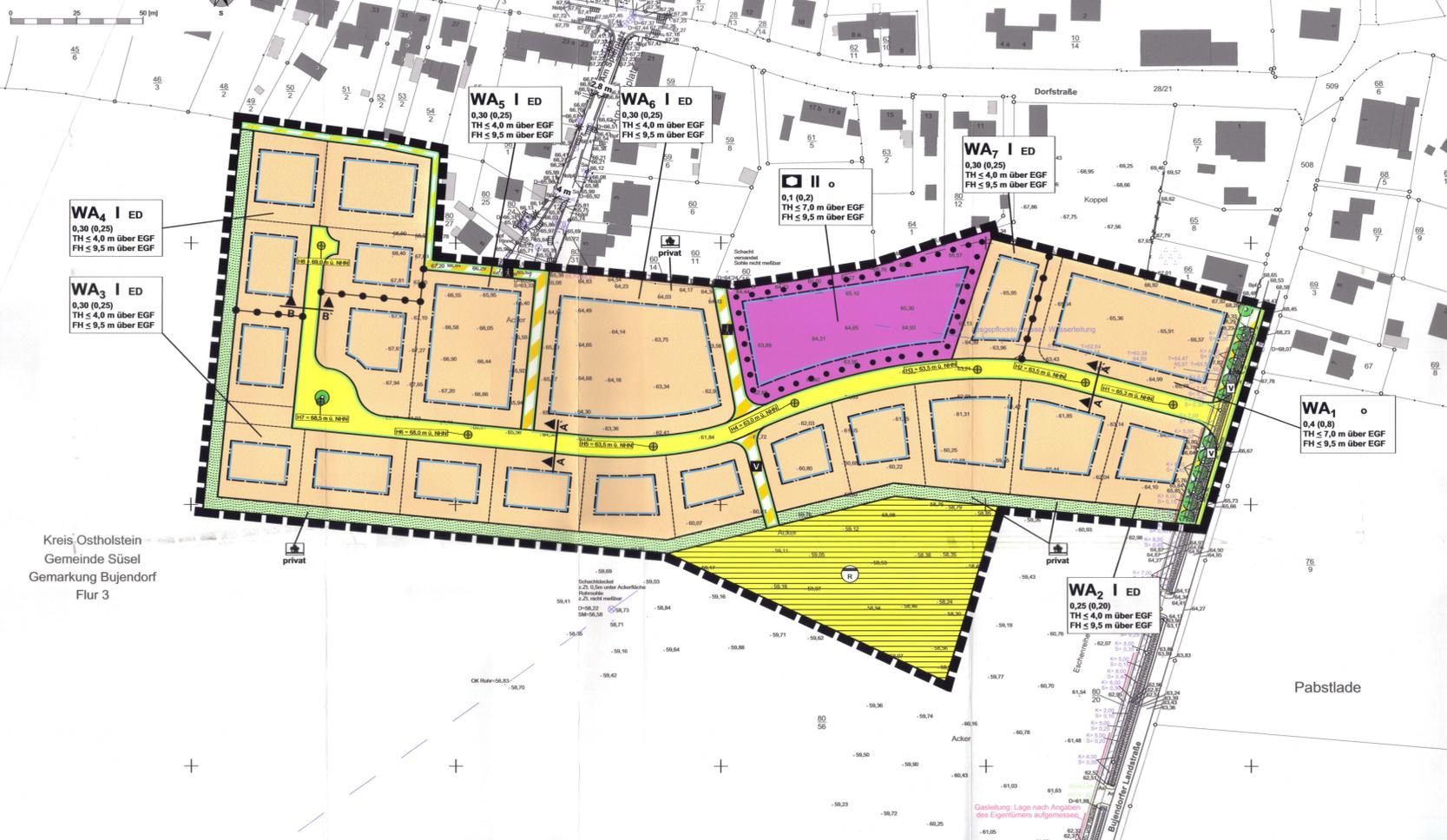


# Gemeinde Süsel - Bebauungsplan Nr. 42 -

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet im Bereich der Dorschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottreder und der Straße Am Spielplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung M 1: 1.000



**VERMESSUNGSBÜRO**  
Holst und Helten  
www.vermessung-holst.de  
Trennkamp 5, 23811 Bad Schwartau  
Telefax: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100  
Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32  
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)  
Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.  
Die Grenzen wurden aus ALKIS (Aktuelles Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen.  
Vor Baubeginn im grenznahen Bereich ist ggf. eine Grenzherstellung erforderlich!  
Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.  
Auftragsnr.: 2017.1276.01-03  
Stand der Richtigkeit: 07-04-2021

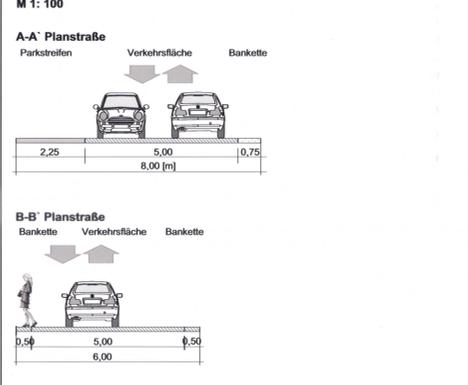
**Hinweise:**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eutin/Süsel für die Gemeinde Süsel, Markt 1 - Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17-1, 23701 Eutin, während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

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

## Planzeichenerklärung

- Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017
- 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)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)**  
 0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
 (0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß  
 FH ≤ 9,5 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß  
 über EGF über Erdgeschossfußboden (= Oberkante Rohfußboden)  
 Höhenbezugssystem in Metern (m) über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 - - - - - Baugrenze  
 o nur offene Bauweise zulässig  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
 ■ Fläche für Gemeinbedarf  
 □ sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie  
 ■ öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 ■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 ■ verkehrsberuhigter Bereich  
 ■ Fußweg  
 ■ Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**  
 ■ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)  
 ■ Abwasser (Regenrückhaltebecken / Lösschleif)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 ■ Grünflächen  
 ■ Extensivgrünland
- 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)**  
 ● Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 ● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 - - - - - vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen  
 - - - - - Flurstücksbezeichnung  
 - - - - - Höhenpunkte  
 - - - - - geplante Grundstücksgrenzen

## Straßenquerschnitte M 1: 100



## Teil B: Text

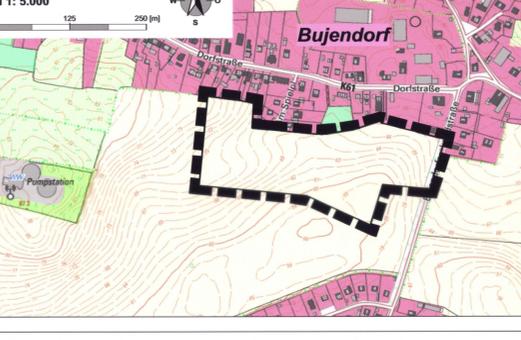
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)**  
 In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**  
 In dem WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,50 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) auf der jeweiligen Straßenseite liegen. Bezugspunkt ist:  
 a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,  
 b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, verneuert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudesite  
 c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudesite.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**  
**3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**  
 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein zulässig.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 In den WA-2- bis -7-Gebieten sind je 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)**  
 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" ist zu einem Drittel mit Gehäusen und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen und je 10 Quadratmeter ein Baum. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.
- Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
 Innerhalb dem WA-4-Gebiet ist eine Bebauung erst zulässig, wenn:  
 - die Erschließung gesichert ist und  
 - 66 Prozent der Bebauung auf den Grundstücken innerhalb der WA 1 bis WA 3 und WA 5 bis WA 7-Gebiete gemäß § 67 bzw. § 69 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigt oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 LBO-SH bestätigt ist.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**  
 (1) **Dachform:** Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.  
 (2) **Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.  
 (3) **Anzahl der Stellplätze:** In den WA-Gebieten sind je Wohnung bis zu einer Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab einer Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzuzurechnen.  
 (4) **Gärten:** Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Baugrenze) nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2017. In den Sitzungen der Gemeindevertretung am 13.12.2018 und 28.03.2019 ergingen geänderte Beschlüsse zum bisherigen Aufstellungsbeschluss, zum Geltungsbereich und zur Verfahrensdurchführung. Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses und der hierzu geänderten Beschlüsse sind durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 13.02.2018 und 25.04.2019 erfolgt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
- Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2019 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2019 bis einschließlich 04.06.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden im Zusammenhang mit der unter Ziff. 2 erfolgten Beschlussgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die im Rahmen der ergangenen Bekanntmachung vom 20.02.2020 für die Zeit vom 28.02.2020 bis zum 31.03.2020 festgelegte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 war aufgrund der im Zusammenhang mit der Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) ab dem 16.03.2020 erfolgten Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Süsel nicht vollständig durchführbar. Vor diesem Hintergrund war eine öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Hierzu haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 13.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit besonderen Hinweisen im Hinblick auf die Einsichtnahme aufgrund der Coronavirus-Pandemie und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.05.2020 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs, dem Anschottreder und der Straße Am Spielplatz wurden unter [www.suesel.de](http://www.suesel.de) ins Internet eingestellt. 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 27.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hinsichtlich der wiederholten öffentlichen Auslegung haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechende Nachricht erhalten; es wurde anheimgestellt, ergänzende Stellungnahmen abzugeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur erneuten auf zwei Wochen verkürzten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2021 bis einschließlich 02.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.01.2021 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Süsel im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie eine Einsichtnahme nur nach fernmündlicher Voranmeldung (bzw. per E-Mail) mit vorzunehmender Terminvereinbarung erfolgen kann. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Entwurfs und die nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.vg-utin-suesel.de](http://www.vg-utin-suesel.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4a Abs. 4 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Süsel, 03. Mai 2021  
  
 - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Bad Schwartau, 26.04.2021  
  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2019, 10.12.2020 und 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Süsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Süsel, 03. Mai 2021  
  
 - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Süsel, 03. Mai 2021  
  
 - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 durch die Gemeindevertretung und die 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 10. Mai 2021 in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Gemeinde Süsel, unter der die vorgenannten Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einsichtensansprüche geltend zu machen und des Entschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03. Mai 2021 in Kraft getreten.  
 Süsel, 10. Mai 2021  
  
 - Bürgermeister -

## Übersichtsplan M 1: 5.000



## Satzung der Gemeinde Süsel über den Bebauungsplan Nr. 42

für ein Gebiet im Bereich der Dorschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottreder und der Straße Am Spielplatz  
 Stand: 25.03.2021  
 1. Ausfertigung