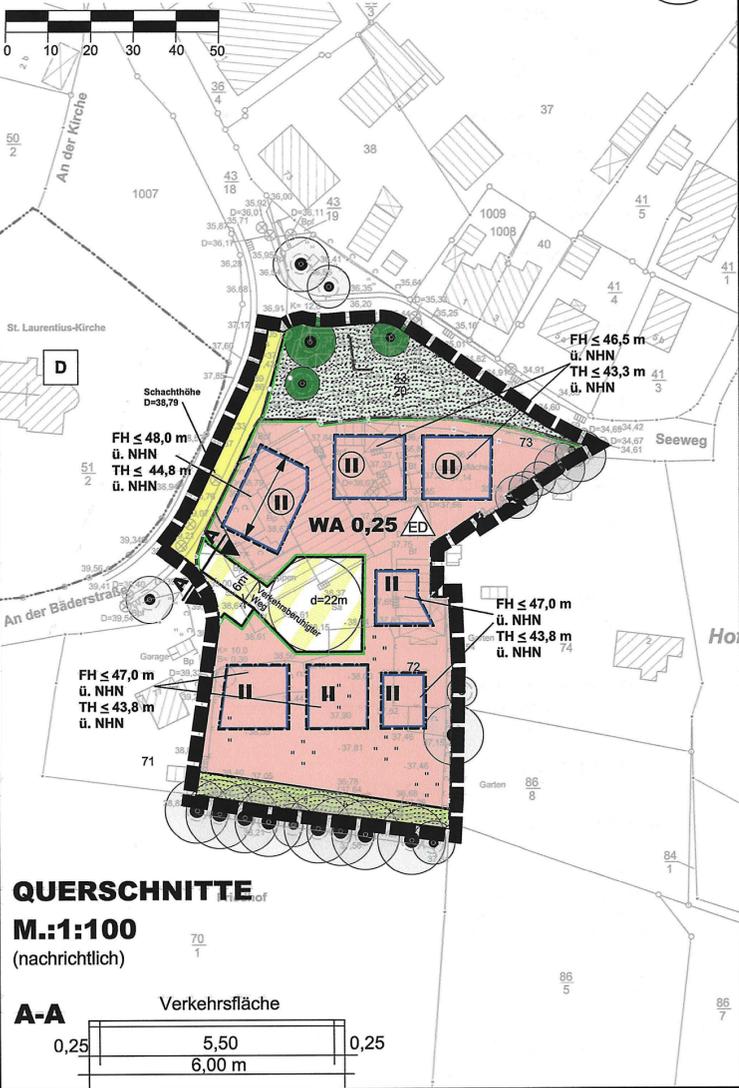


BEBAUUNGSPLAN NR. 44 DER GEMEINDE SÜSEL

TEIL A: PLANZEICHNUNG

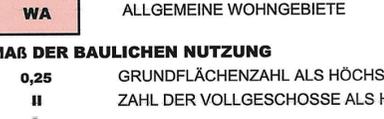
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	

FH ≤ 48,0 m ü. NHN	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN) IM DHHN2016	
TH ≤ 44,8 m ü. NHN	MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN) IM DHHN2016	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	FIRSTRICHTUNG	

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, VERKEHRSBERUHGTER WEG	

GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN / BAUMSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	----------------------------------	-------------------------

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB
--	--	---

	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	----------------------	--------------------------

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	IM PLANGEBIET EHEMALS VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG	§ 5 Abs. 1 DSchG
	ABGRENZUNG DENKMALBEREICH	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässigen Grundflächen in den Baugebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 100 % überschritten werden.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

5. NEBENANLAGEN UND AUßENTERRASSEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

In den Baugebieten ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungstraßen, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpots) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Außenterrassen unzulässig.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

7. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig (z.B. Gartenschuppen, Komposthaufen, Spielgeräte, etc.).

8. BAUMPFLANZUNGEN

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

9.1 FASSADEN

In den Baugebieten sind die Fassaden der Hauptanlagen in rot bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Max. 30 % der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden. Leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.

9.2 DÄCHER

- Für die Hauptbaukörper sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Pultdächern mit einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.
- Für die Dächer der Hauptanlagen sind nur rote bis rotbraune oder graue nicht lasierte Dachsteine zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, soweit denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Reetdächer sind unzulässig.

9.3 GARAGEN, CARPOTS UND NEBENGEBÄUDE

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carpots und Nebengebäude in Material und Farbgebung den zugehörigen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten sind zulässig. Es sind ausschließlich Gründächer zulässig.

9.4 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Je Baugrundstück sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).

9.5 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den Straßen "An der Bäderstraße" und "Seeweg" sind nur als trocken aufgesetzte Felssteinmauern zulässig. Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,5 m begrenzt.

9.6 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEISE

1. KULTURDENKMÄLER / GENEHMIGUNGSPFLICHT
Das Plangebiet liegt gegenüber dem Kulturdenkmal "Süsel, An der Kirche, Sachgesamtheit: Kirche St. Laurentius, ONR 40783", hieraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH. Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmales, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

2. VORSCHRIFTEN / EINSICHTNAHMEN

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 Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Süsel durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 12.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet östlich der Straße "An der Bäderstraße" und südlich des "Seeweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2018. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2019 erging ein Beschluss über die zusätzliche Durchführung frühzeitiger Beteiligungsverfahren (§§ 3,4 Abs. 1 BauGB). Die ortsübliche Bekanntmachung der vorgenannten Beschlüsse ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 18.02.2020 erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
- Die im Rahmen der ergangenen Bekanntmachung vom 18.02.2020 für die Zeit vom 27.03.2020 bis zum 27.03.2020 festgelegte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 31.07.2020 bis zum 31.08.2020 wiederholt. Hierzu hat die Vor-Entwurfsunterlage im vorgenannten Zeitraum während der Sprechstunden zur Verfügung gestanden, und zwar mit besonderen Hinweisen im Hinblick auf die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung aufgrund der Coronavirus-Pandemie.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden im Zusammenhang mit der unter Ziff. 1 erfolgten Beschlussgrundlage gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hinsichtlich der wiederholten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2020 entsprechende Nachricht erhalten; es wurde anheimgestellt, ergänzende Stellungnahmen abzugeben.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 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 19.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.05.2021 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 Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-susel.de ins Internet eingestellt.
- 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 17.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 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 11.11.2021 bis einschließlich 24.11.2021 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit besonderen Hinweisen im Hinblick auf die Einsichtnahme aufgrund der Coronavirus-Pandemie (entsprechend dem Verfahrensmerk Nr. 5) und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.11.2021 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-susel.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 § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4a Abs. 4 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Süsel, **03. Juni 2022**

- Bürgermeister -

Süsel, **03. Juni 2022**

- Bürgermeister -

Süsel, **03. Juni 2022**

- Bürgermeister -

Süsel, **13. Juni 2022**

- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44

für ein Gebiet östlich der Straße "An der Bäderstraße" und südlich des "Seeweges"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 12. Mai 2022

1. Ausfertigung

