

# BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE SÜSEL

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

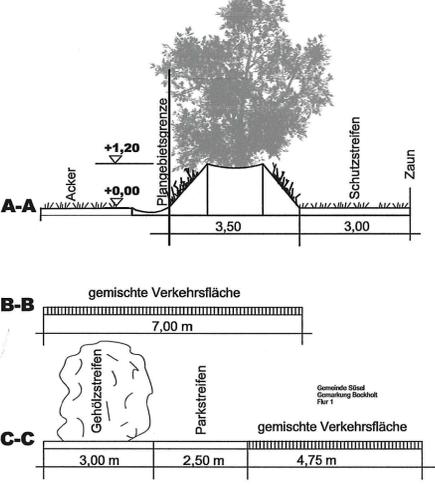
M.: 1:1000



## SCHEMASCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
	0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GH ≤ 8,50 m ü. BP
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
VERKEHRSLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
	EIN- UND AUSFAHRTEN
	PARKPLATZ
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)
	ABWASSER (KLÄRANLAGE)
GRÜNFLÄCHEN	
	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	KNICKSCHUTZSTREIFEN

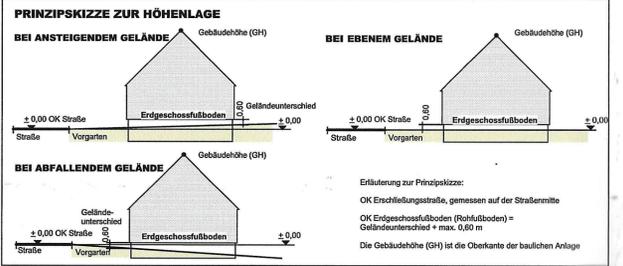
RECHTSGRUNDLAGEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN/KNICK GEM. § 21 ABS. 1 NR. 4 LNatSchG SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	KNICKANPFLANZUNGEN (AUSGLEICHMAßNAHME FÜR KNICKDURCHBRÜCHE AM WALDWEG)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNG
	HÖHENPUNKTE ÜBER NORMALHÖHENNULL
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	NUMMIERIERUNG DER MAßNAHME
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

**Hinweis:**  
 1. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.  
 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 Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - 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.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
 Die maximal zulässigen Grundflächen im Baugebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
  - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§16 (2) BauNVO)  
 Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage (Gebäudehöhe) für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.
- MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>.
- NEBENANLAGEN** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauVO)  
 In den Baugebieten ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Waldweg), die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als Wohngebäude.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
 (1) Die Festsetzungen der Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlage beziehen sich auf die Mitte der erschließungsseitigen Gebäudesite. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Der maßgebliche Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage wird durch die Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße (Waldweg) in der Straßenmitte bestimmt. Zum Bezugspunkt:  
 a) Bei ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt für die Höhenlagen der Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße (Waldweg).  
 b) Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße (Waldweg) abgewandten Gebäudesite.  
 c) Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Oberkante der baulichen Anlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße (Waldweg) zugewandten Gebäudesite.



- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Absatz 1a BauGB)  
 Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZSTREIFENS**  
 Bauliche Anlagen und Stellplätze der Grundstücke müssen einen Abstand von mind. 3 m zum Gehölzbewuchs einhalten. Gleiches gilt für jede Art der Pflasterung/ Versiegelung mit Ausnahme der Zufahrten/ Zuwegungen zu den jeweiligen Grundstücken.
  - KNICK**  
 (1) Auf der Maßnahmenfläche (M1) ist eine Knickeanlage auf einer Breite von 3,5 m auf einem Knickwall mit den Arten des Schliehen-Hasel-Knicks auszuführen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)  
 (2) Weiterhin ist auf der Maßnahmenfläche (M1) südöstlich der Knickeanlage zum Wohngebiet ein Knicksaumstreifen auf einer Breite von 3 m vom Knickfuß anzulegen. Dieser ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und gegenüber der Grundstücksfläche durch einen mind. 1,20 m hohen Zaun abzugrenzen. Um Durchlässe für Kleintiere zu gewährleisten ist ein Mindestabstand der Zaunanlage über gewachsenem Boden von 0,20 m einzuhalten. Der Einsatz von Stacheldraht und die Errichtung von Sockelmauern sind nicht zulässig.
  - GEWÄSSER**  
 Auf der Maßnahmenfläche (M2) ist das Gewässer zu erhalten
  - GELÄNDEVERLAUF**  
 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße (Waldweg) für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - BAUMPFLANZUNGEN**  
 Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)  
 9.1 **DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE / HAUPTGEBÄUDE**  
 Es sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° oder Flachdächer zulässig.  
 9.2 **DACH-/ FASSADENMATERIALIEN**  
 Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern keine Solarnutzung erfolgt. Weiche Bedachung und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.  
 9.3 **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**  
 Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche (Waldweg) aus sichtbar sind, sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich Gründächer zulässig.  
 9.4 **STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (86 Abs. 8 LBO).  
 9.5 **EINFRIEDUNGEN**  
 Mit Abweichung von Nr. 7.1 ist im Abstand von min. 1,00 m zum Knickwallfuß die Errichtung eines Zaunes zulässig.  
 9.6 **GESTALTUNG DER VORGÄRTE**  
 Die Flächen zwischen der straßenseitigen 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 ausschließlich im Bereich des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zulässig.

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. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Bockholt, nordwestlich des Waldweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2019. Die Gemeindevertretung hat in dieser Sitzung außerdem beschlossen, zusätzlich eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 25.11.2021 erfolgt.  
 Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.12.2021 bis einschließlich 03.01.2022 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 02.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen 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 11.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.11.2022 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.vg-susel.de](http://www.vg-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 § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 10.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass am 11.04.2023 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Bad Schwartau, 27.04.2023 Vermessungsbüro Holst und Helten  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2022 und 30.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat zur Kenntnis genommen, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Süsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Süsel, 10. Mai 2023  
 (Adrianus Boonekamp)  
 - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Süsel, 10. Mai 2023  
 (Adrianus Boonekamp)  
 - Bürgermeister -
- Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 23. Mai 2023 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 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 mit dem 24. Mai 2023 in Kraft getreten.  
 Süsel, 24. Mai 2023  
 (Adrianus Boonekamp)  
 - Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Bockholt, nordwestlich des Waldweges

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 30. März 2023

