

SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL, IN GROSS MEINSDORF, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER K 55, BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE BOCKHOLTER STRASSE, IM SÜDEN DURCH DIE AN DEN SCHÜLPWEG ANGRENZENDE BEBAUUNG

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 Abs.4 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) und § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1996 (GVBl. Schl.-H. S. 529), berichtigt am 30.05.1997 (GVBl. Schl.-H. S. 350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.1997 (GVBl. Schl.-H. S. 147), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 11.03.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Süsel, in Groß Meinsdorf für das Gebiet östlich der K 55, benannt im Norden durch die Bockholter Straße, im Süden durch die an den Schülpweg angrenzende Bebauung bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990/1993

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



PLANZEICHEN nach der PlanzV90/93

I. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 des Baugesetzbuches -BauGB-)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 -BauGB-, § § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl
111 Zahl der Vollgeschosse (als Höhengrenze)
+D Vollgeschosse im Dachgeschoss gem. Text -Teil B- Pkt. 2.4 ausnahmsweise zulässig
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § § 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Nur Hausgruppen zulässig.
 Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Parkplätze
 Fußgängerbereich
 Verkehrsbehinderter Bereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB)
- Versorgungsanlage / Elektrizität
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
 Parkanlage
 Spielplatz
 Bolzplatz
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Wasserfläche
13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ("Knick") (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b))
 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- Sichtflächen, die von Bebauung und Bepflanzung (die eine Höhe von 0,70m überschreiten) freizuhalten sind.
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
 Lärmpegelbereich III
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs-Träger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

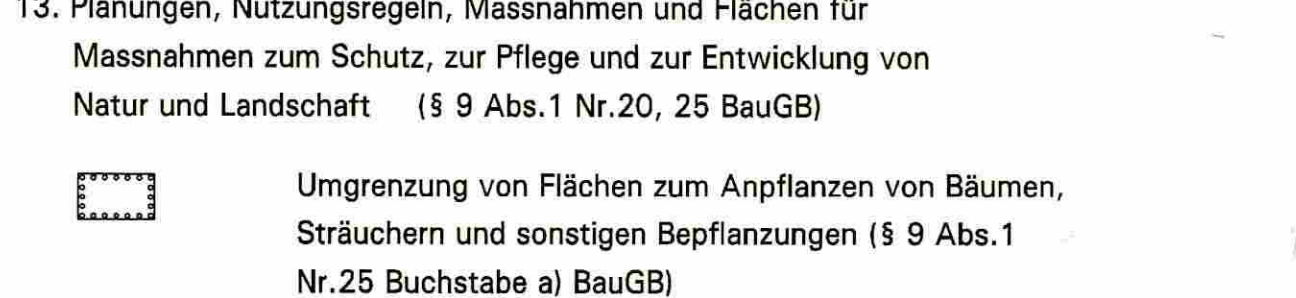
II. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

- Erhaltungseigentum (§ 15 b LNatSchG)
O.D. Ortsdurchfahrtschraube (§ 4 StrVG)

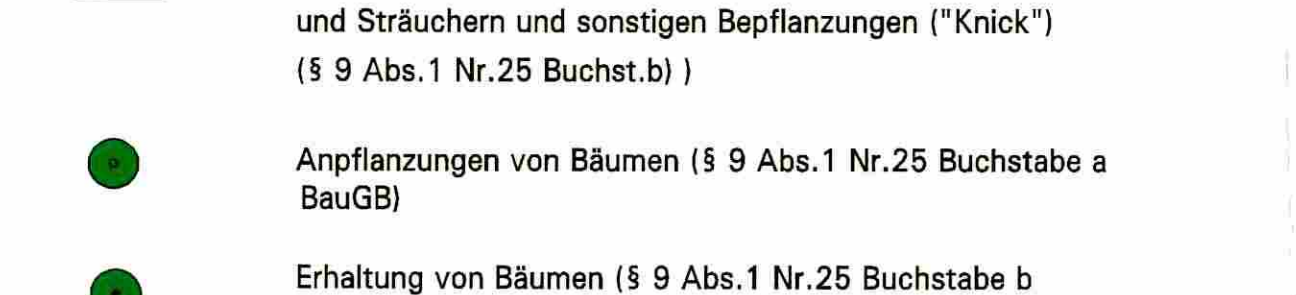
III. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Bauliche Anlage
 Flurstücksnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Bestehende Flurstücksgrenzen
 Flächennummerierung

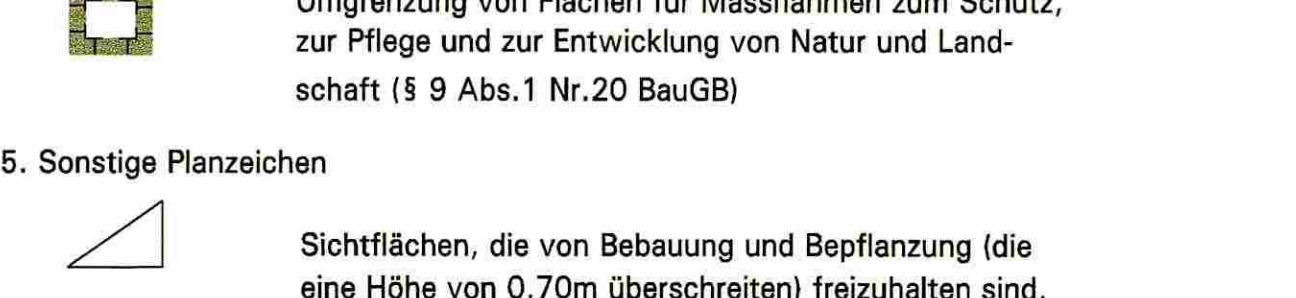
Nachrichtliche Übernahme - Kreisstrasse 55 M. 1 : 100



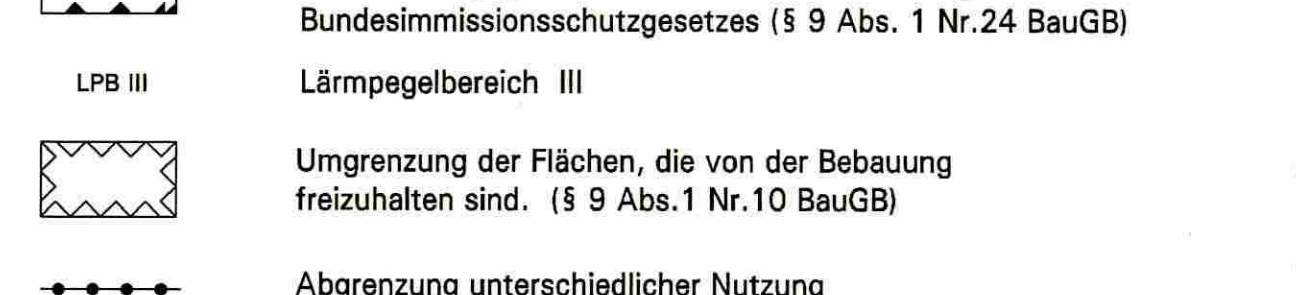
STRASSENPROFILE DER PLANSTRASSEN M. 1 : 100



Nachrichtliche Übernahme - Kreisstrasse 55 M. 1 : 100



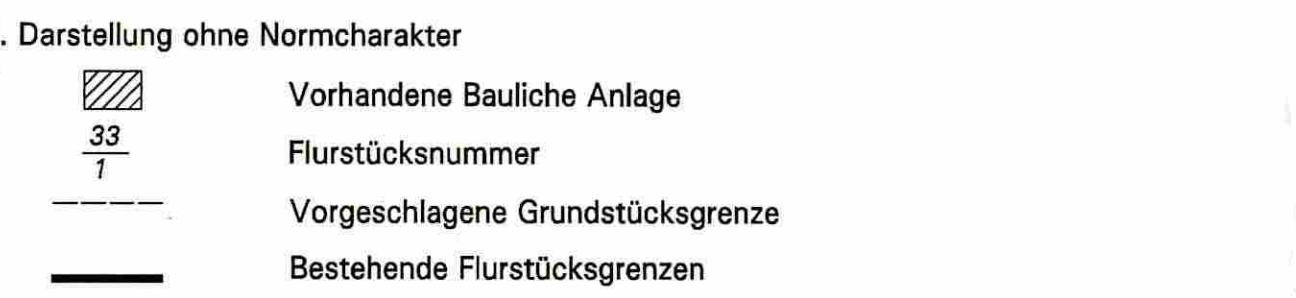
STRASSENPROFILE DER PLANSTRASSEN M. 1 : 100



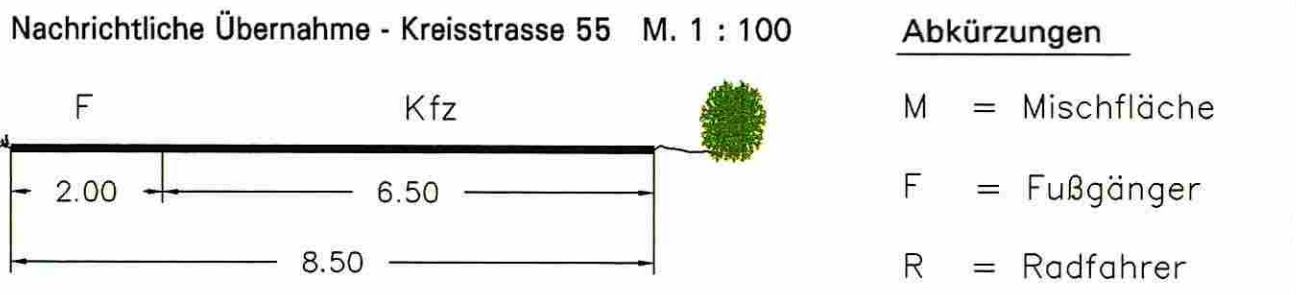
Nachrichtliche Übernahme - Kreisstrasse 55 M. 1 : 100



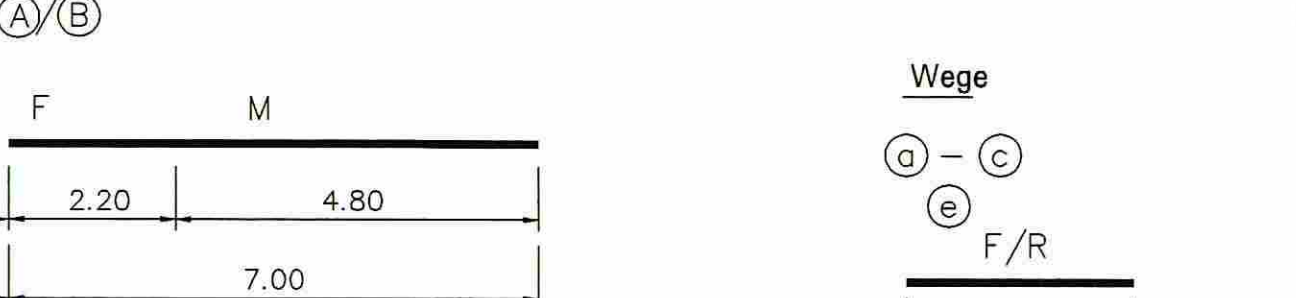
STRASSENPROFILE DER PLANSTRASSEN M. 1 : 100



Nachrichtliche Übernahme - Kreisstrasse 55 M. 1 : 100



STRASSENPROFILE DER PLANSTRASSEN M. 1 : 100



Nachrichtliche Übernahme - Kreisstrasse 55 M. 1 : 100



TEXT -TEIL B-

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB
- Die nach § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Mass der baulichen Nutzung § 16 und 19, Abs.4 u. 22 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des 4.3 nicht überschritten werden. Die gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.
- 2.2 Die Mindestgröße eines Baugrundstücks muß für Einzelhäuser 550 m² für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte mind. 350 m² betragen.
- 2.3 Je Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude zulässig.
- 2.4 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann bei der Festsetzung "+D" ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.
3. Zulässige Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte Rehen- oder Kettenhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Fläche F15: Zulässig sind max. 8 Wohneinheiten.
4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO
- 4.1 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des 4.3 sind in einem Abstand von unter 3,00 m zum Fuß der festgesetzten und zu erhaltenden Knicks und Gehölzpflanzungen sowie zum Fuß der festgesetzten aufzustehenden und zu bepfanzenden Knicks nicht zulässig.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4.3 Kleinere, Nebenzwecken dienende Gebäude sind nur zur Gartennutzung und/oder bewirtschaftung zulässig. Die Größe einer Anlage ist auf 9 m² Grundfläche und max. 20 m³ umbauten Raum begrenzt. Je Grundstück ist nur eine solche Anlage zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind solche Nebenanlagen unzulässig.
- 4.4 Private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit durchlässiger Oberfläche (Blickpflaster oder Verlegung mit grobem Fugenteile) oder als wasser- gebundene Fläche herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
- 4.5 Dächer von überdachten Stellplätzen und freistehenden Garagen müssen als Grabwachsendes Dach mit einem Substrataufbau von mind. 0,20 m und einer max. Dachneigung von 15° errichtet werden. Als freistehend gelten überdachte Stellplätze oder Garagen, wenn sie mit weniger als 1/5 ihres Umfangs mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- 4.6 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.
5. Grünordnung
- 5.1 Pflicht zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- 5.1.1 Außer den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Grundstück, je angefangene 75 m² versiegelte Grundstücksfläche, ein heimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens eine muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden. Es sind Laubgehölze der Artenliste (s.Begründung) zu verwenden.
- 5.1.2 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzjährig mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste (s. Begründung) zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.
- 5.1.3 Als geplante Straßenbäume sind heimische Laubgehölze der Artenliste (s.Begründung) zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine unverbaute Mindestfläche von 9 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- 5.1.4 Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind auf mindestens zwei Seiten mit Laubgehölzen, mind. bis zur Oberkante der Behälter, einzugrünen.
- 5.1.5 In jeder Phase der Baudurchführung sind die geschützten Knicks einschließlich vorgesehener Pufferstreifen zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 5.1.6 Die Regenrückhaltebecken sind mit Dauerwassersflächen und naturnahen Böschungen auszustatten und mit heimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
- 5.1.7 Auf der nördlichen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird folgendes Entwicklungsziel festgesetzt: Neben dem naturnahen Regenrückhaltebecken sollen im Randbereich der Gewässer Feuchtwiesen und Hochstaudenflächen entwickelt werden.
- 5.1.8 Auf der südlichen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird folgendes Entwicklungsziel festgesetzt: Neben dem kleineren naturnahen Regenrückhaltebecken sollen im Randbereich Feuchtwiesen und auf den Hangflächen Obstbaumwiesen entstehen.
- 5.2 Erhaltungseigentum § 9 Abs.1 Nr.20 u. Nr.25 BauGB
- 5.2.1 Beim Abgang der mit Anpflanzungs- oder/und Erhaltungseigentum belegten Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen. Beim Abgang vorhandener Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.2.2 Die vorhandenen Knicks und das Böschungsgelände sind, bis auf neue Durchfahrten, vollständig zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Im Bereich des Baubereiches werden 5 m breite, ungenutzte Pufferstreifen vorgelegt.
6. Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes
- 6.1 Unabhängig vom Kraftfahrzeugverkehr festgesetzte Fuß- und Radwege sind mind. zu 50% der Fläche in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- 6.2 Öffentliche Parkplatzanlagen sind mit Schottersteinen, Rasengittersteinen, Sickerpflaster, Verlegung von Steinen mit hohem Fugenteil oder mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.
7. Örtliche Bauvorschriften § 92 LBO
- 7.1 Erdschuldschuldbodenhöhe, Wandhöhe, Firsthöhe
- 7.1.1 Es ist nur eine Erdschuldschuldbodenhöhe von mind. 0,10 m, max. 0,40 m über dem Mittelwert der Straßenoberkante des zum Haus gehörenden Straßenschnittes zulässig. Ausnahme, Fläche F10: max. 0,10 m. Bei Straßenschnitten in Hanglage ist der Mittelwert aus höchstem und tiefstem Punkt des zugehörigen Straßenschnittes zu ermitteln und als Bezugspunkt anzusetzen.
- 7.1.2 Für Flächen mit I-geschossiger Bauweise
- Die Firsthöhe darf max. 10,50 m über Erdschuldschuldbodenhöhe betragen. Ausnahme Fläche F10: max. 8,50 m.
- Für Fläche mit II-geschossiger Bauweise
- Die Wandhöhe im Bereich der straßenseitigen Traufe (Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Dachhaut und der Außenwand) darf max. 6,50 m über Erdschuldschuldbodenhöhe betragen.
- Die Firsthöhe darf max. 11,00 m über Erdschuldschuldbodenhöhe betragen.
- 7.2 Außenwandmaterialien
- 7.2.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Verblendenwerk (Klinker) und Putz zulässig. Flächenanteile aus Holz, Schiefer, Kunstschiefer oder Glas dürfen 50% der Gesamtfläche eines Gebäudes nicht überschreiten.
- 7.2.2 Der Absatz 7.2.1 gilt nicht für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze.
- 7.2.3 Holzhäuser, darunter sind Gebäude mit einem Außenhautanteil aus Holz von > 50% der Gesamtfläche zu verstehen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht als Holzblockhäuser, d.h. mit waagerechter Verbreiterung oder waagerechten Bohlen oder Stämmen errichtet werden.
- 7.3 Dächer
- 7.3.1 Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-48° auszuführen.
- 7.3.2 Als Dachdeckung sind nur rote oder rotbraune, unglasierte Dachpfannen und Glas zulässig. Begründete Dächer sind zulässig (hier ist eine minimale Dachneigung 20° zulässig). Reetdächer sind nicht zugelassen.

7.3.3 Nebendächflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

7.3.4 Die Absätze 7.3.1-7.3.3 gelten nicht für freistehende Garagen und für Nebenanlagen. Werden Garagendächer, Dächer von überdachten Stellplätzen und Dächer von Nebenanlagen als geneigte Dächer hergestellt, so gilt für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze Pkt. 4.5. Für Nebenanlagen und für Dächer von Garagen und Nebenanlagen i. S. des 4.3 nicht überschritten werden. Die gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO mögliche Erhöhung ist ausgeschlossen.

7.3.5 Im Traufbereich sind Dächer nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem Dachgeschossfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut.

7.4 Einfriedigungen

7.4.1 Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur als Laubhecken, die eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, zulässig. Zusätzliche Zäune, die ebenfalls eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten dürfen, müssen der privaten Grundstücksseite zugewandt sein. Diese Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht hergestellt sein.

7.5.2 Zwischen aneinanderliegenden Grundstücksflächen dürfen Zäune oder andere Abtrennungen im Bereich der Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Diese Zäune oder Abtrennungen dürfen nur als Hecken oder Strauchpflanzungen, aus Drahtgeflecht oder Holz sein.

8.0 Anbaufreiheit an der K55

Gem. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15m von der Kreisstraße 55 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

8.0 Immissionsbegrenzung § 9 Abs. 1, Nr.24 BauGB

Für die in der Planzeichnung -Teil A- gekennzeichneten Bereiche mit dem Lärmpegelbereich III sind passive Schutzmaßnahmen erforderlich. In diesen Bereichen ist für Gebäudeausbauten ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w, res >= 35 dB erforderlich. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen innerhalb dieser Bereiche im Dachgeschoss jeweils nur zur Ostseite hin angeordnet werden. Diese Festsetzung gilt nur für Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2014 (S. 29). Die ursprüngliche Genehmigung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Utecker Nachrichten und dem Ostholsteiner Anzeiger am 26.11.2014 (S. 29) erfolgt.

Süsel, den 11.03.98, J. Süsel, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist am 03.12.96 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.98 von der Gemeindevertretung mit Beschluss der Begründung zum Bebauungsplan vom 11.03.98 gebilligt.

Süsel, den 11.03.98, J. Süsel, Bürgermeister

Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.09.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan ist nach § 3(1) BauGB am 11.03.98 von der Gemeindevertretung mit Beschluss der Begründung zum Bebauungsplan vom 11.03.98 gebilligt.

Süsel, den 11.03.98, J. Süsel, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.08.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Süsel, den 14.08.97, J. Süsel, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.97 bis zum 11.11.97 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist auf die Weise erfolgt, dass die Öffentlichkeit während der Auslegung von jedem schriftlich oder mündlich geltend gemachten Widerspruch Kenntnis genommen werden konnte in den Utecker Nachrichten und dem Ostholsteiner Anzeiger bekanntgemacht worden.

Süsel, den 11.11.97, J. Süsel, Bürgermeister

Die Durchführung der Anzeigenerfahrungen zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über 50-jährig, ist auf die Weise erfolgt, dass die Öffentlichkeit während der Auslegung von jedem schriftlich oder mündlich geltend gemachten Widerspruch Kenntnis genommen werden konnte in den Utecker Nachrichten und dem Ostholsteiner Anzeiger bekanntgemacht worden.

Süsel, den 11.11.97, J. Süsel, Bürgermeister

Der kollektive Bestand am 30.09.1998 sowie die planmäßige Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

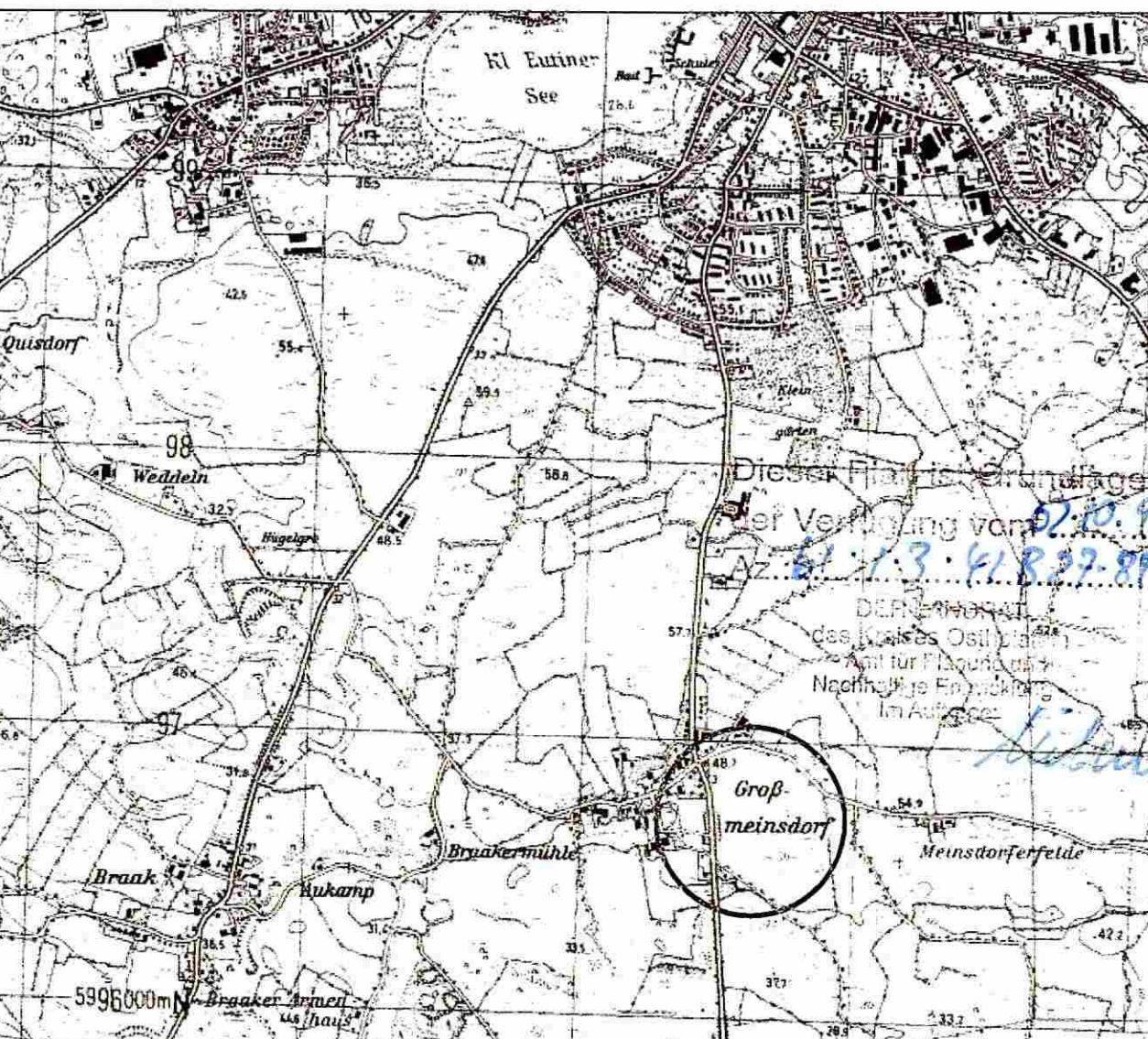
Süsel, den 30.09.1998, J. Süsel, Bürgermeister

Schleswig-Holstein, Ostholstein, Kreis Ostholstein, mit hiesiger Kreisverwaltung, mit hiesiger Kreisverwaltung, mit hiesiger Kreisverwaltung

Süsel, den 11.11.97, J. Süsel, Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.27 DER GEMEINDE SÜSEL IN GROSS MEINSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

LAGEBÜBERSICHT M. 1:25000



VORENTWURF: 3 (1) BauGB, 4 BauGB, 3 (1) BauGB

LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN

FABRIKSTRASSE 7, 24103 KIEL, TEL. 0431/9786-02

ANZEIGEVERF.: 29.01.97 / 29.07.97 / 04.08.97 / 08.04.98