

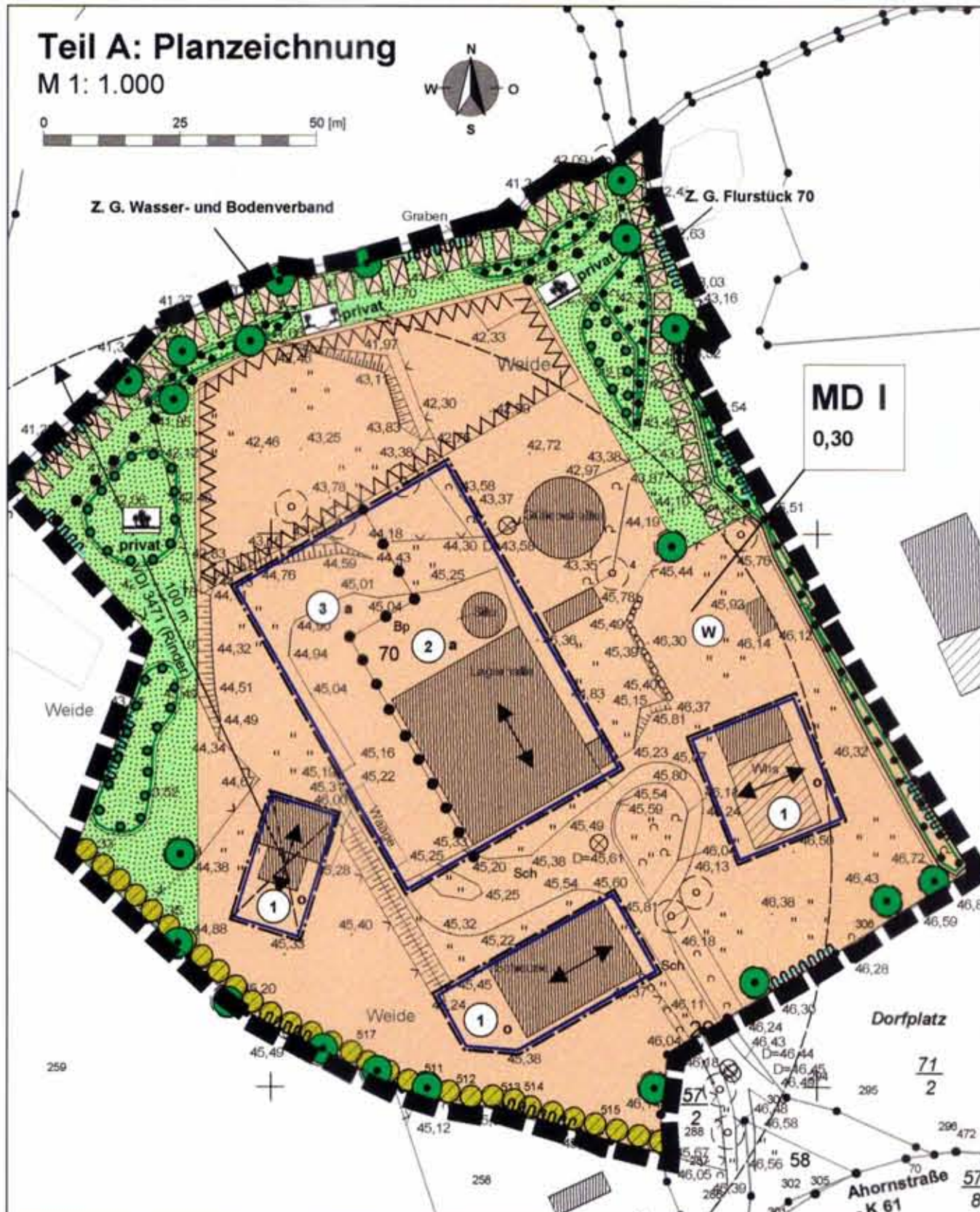
3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.05.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet nordwestlich des Dorfplatzes, nördlich der Ahornstraße und östlich der B 76, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, GBl. I S. 132)

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)

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl der baulichen Hauptanlagen als Höchstmaß
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
o offene Bauweise
■ abweichende Bauweise

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ private Grünflächen
■ Uferschutzstreifen
■ Extensivgrünland

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a,b und § 1a BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
■ Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

■ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

— Firstrichtung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
70 Flurstücksbezeichnung
■ vorhandene bauliche Hauptanlage
■ vorhandene bauliche Nebenanlage
49.66 Höhenpunkte
■ Böschungen
■ Wasserschongebiet
1 Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen
— Empfohlener Mindestabstand zur Rinderhaltung von 100 m

III. Nachrichtliche Mitteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

● geschütztes Biotop - Knick - (§ 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG vom 24.02.2010, GVBl. S. 301)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Firsthöhe der Hauptanlagen - gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Text-Punkt 7) - darf betragen:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1:
- für Wohngebäude maximal 9,00 m,
- für Wirtschaftsgebäude von landwirtschaftlichen Betrieben maximal 12,00 m,
- kombinierte landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (auch ehemalige) maximal 12,00 m.
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2
- für Wohngebäude maximal 9,00 m,
- für Wirtschaftsgebäude - einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen - von landwirtschaftlichen Betrieben maximal 13,50 m,
- für landwirtschaftliche Silos maximal 15,50 m,
- für Förderaggregate und Schornsteine, die den Wirtschaftsgebäuden der landwirtschaftlichen Betriebe dienen maximal 22,00 m,
- für kombinierte landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude (auch ehemalige) maximal 12,00 m.
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 3
- unterirdische bauliche Anlagen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen (wie Gasse), bis maximal 0 m.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen für ebenerdige Nutzungen bis zu 400 m² ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie als land- und forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Lagerflächen dienen.
- Die zulässige Grundfläche innerhalb des MD-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 80 von 100 bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von maximal 8.030 qm (entspricht Versiegelung von 55 % des MD-Gebietes) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen 2 und 3 eine Bauweise von über 50 m Länge - bei Einhaltung der Mindestabstände nach der LBO - zulässig, wenn sie der Errichtung von Wirtschaftsgebäuden - einschließlich der dazugehörigen baulichen Anlagen, wie Gassen, Silos und Förderaggregaten - von landwirtschaftlichen Betrieben dient.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf ausnahmsweise die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen für ebenerdige Nutzungen (siehe Text-Nr. 2.2 (1)) außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

Innerhalb der "Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind", sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 BauNVO und § 63 LBO unzulässig.

5. 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 im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Grünflächen "Extensivgrünland" und die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen", dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- Die Grünflächen "Uferschutzstreifen" und "Extensivgrünland" sind extensiv zu bewirtschaften.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft zu bepflanzen. Dabei sind auf je angefangener Quadratmeter (qm) ein Gehölz und je angefangener 100 qm ein Baum zu pflanzen.

7. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im MD-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche (Ahornstraße) liegen.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche,
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Dachformen: Für Hauptanlagen sind ausschließlich Dächer als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bauliche Anlagen mit Pultdächern sind zulässig, wenn sie an einer Hauptanlage mit Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächern angebaut werden und sie sich der baulichen Hauptanlage in ihrer Größenordnung deutlich unterordnen.
- Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen sind zulässig:
- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- ein Zaun aus Holz oder
- bepflanzte Steinwälle.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund der Gemeindevertretung vom 21.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.07.2012 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter www.suesel.de wurde am 18.07.2012 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und in den "Lübecker Nachrichten" verwiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 31.07.2012 bis zum 31.08.2012 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 10.10.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 19.03.2013 bis zum 19.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.03.2013 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und in den "Lübecker Nachrichten" bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 06.09.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Süsel, 09.10.2013



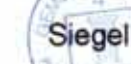
(Holger Reinholdt)
- Bürgermeister -

Bad Schwartau, 16.09.2013



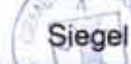
(Christine Holst)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Süsel, 09.10.2013



(Holger Reinholdt)
- Bürgermeister -

Süsel, 09.10.2013



(Holger Reinholdt)
- Bürgermeister -

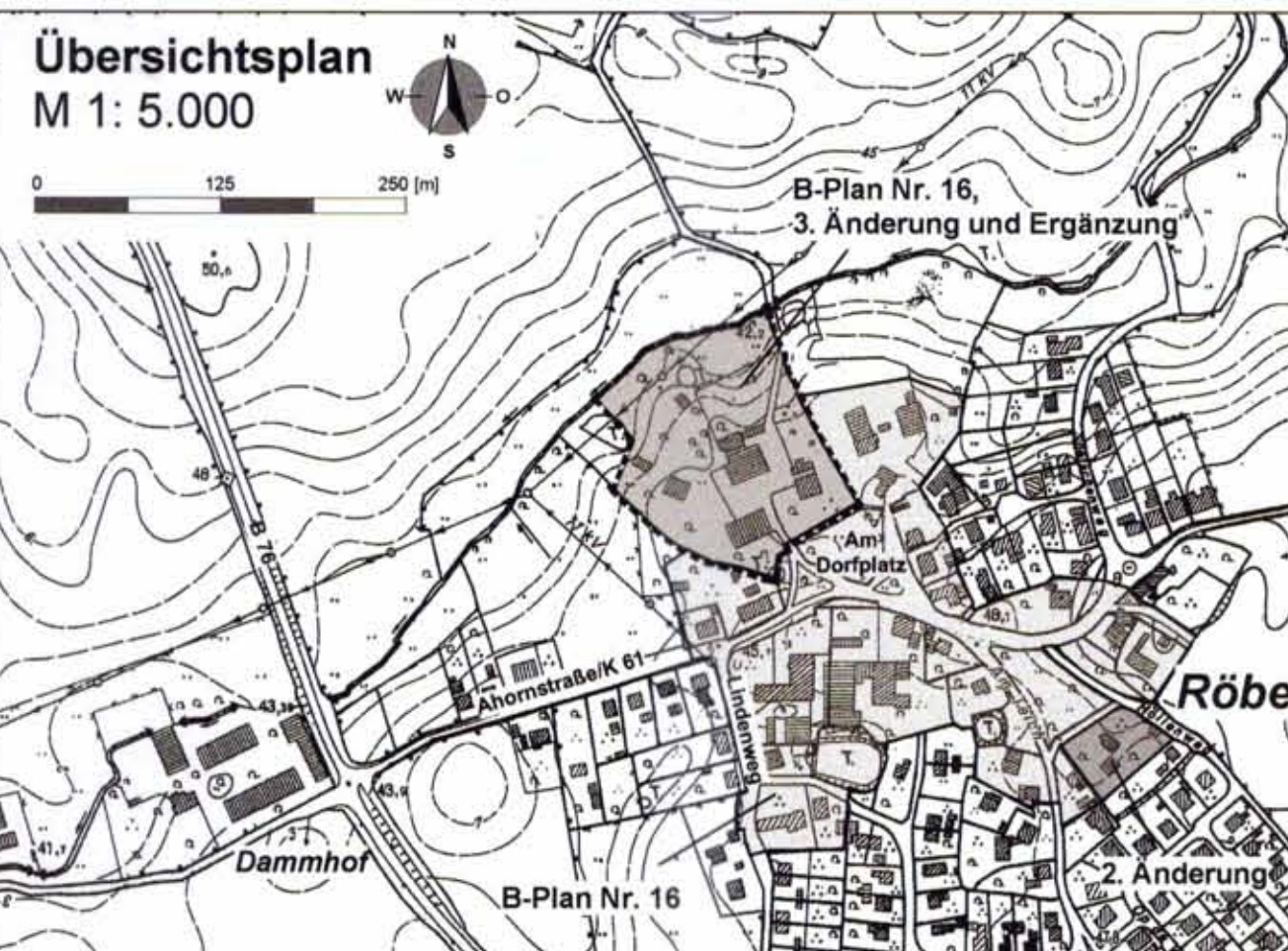
Süsel, 16.10.2013



(Holger Reinholdt)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Süsel über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16

für ein Gebiet in Röbel nordwestlich des Dorfplatzes, nördlich der Ahornstraße und östlich der B 76

