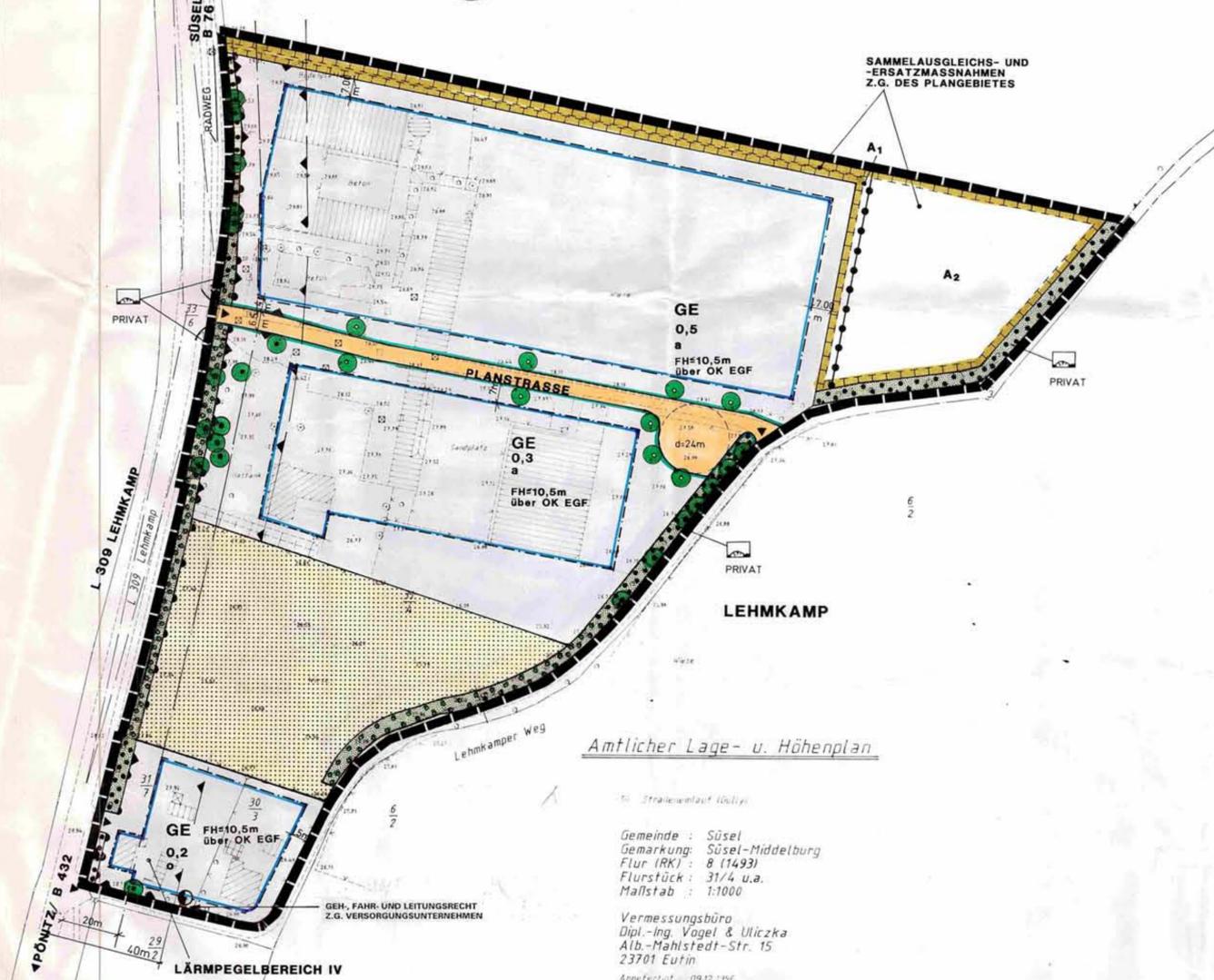


GEM. SÜSEL B-PLAN NR. 5

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1: 1000



Amflicher Lage- u. Höhenplan

Streckenlauf (Gü.)
 Gemeinde : Süsel
 Gemarkung : Süsel-Middelburg
 Flur (RK) : 8 (14/93)
 Flurstück : 31/4 u.a.
 Maßstab : 1:1000
 Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
 Alb.-Mahlstedt-Str. 15
 23701 Eutin
 Angefertigt : 09.12.1998
 08-Nr. 34256

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
GE GEWERBEBEIETE	§ 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
0,5 GRUNDFLÄCHENZAHL	
FH < 10,5 m über OK EGF FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS, GEMESSEN AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBÖDEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o OFFENE BAUWEISE	
a ABWEICHENDE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER REGENRÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORSTATION)	
EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
EINFAHRT	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
GEHÖLZSCHUTZSTREIFEN	
FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT Z.G. VERSORGENGSUNTERNEHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENPUNKTE	
SICHTDREIECKE	
BÖSCHUNGEN	
A1 ZUORDNUNG DER SAMMELAUSGLEICHS- UND -ERSATZMASSNAHMEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
20 m ANBAUVERBOTSSZONE ZUR LANDESSTRASSE 309	20 m ANBAUVERBOTSSZONE ZUR LANDESSTRASSE 309 § 29 Abs. 1 StrVG

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Süsel durch das Planungsbüro Eutin, (Tel. 04521/3110+7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie der Landesbauordnung vom 11.07.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Süsel für das Gebiet zwischen der L 309, Suselemoor, Suselefeld und Ekdelsdorf - Lehmkamp - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ und im „Ostholsteiner Anzeiger“ am 07.11.1996 erfolgt.
 - 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.02.1997 durchgeführt worden.
 - 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 1d) Die Gemeindevertretung hat am 11.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.1998 gebilligt. Im übrigen wurde das Verfahren gemäß § 233, Abs. 1, Satz 2 BauGB 1997 auf das BauGB 1997 umgestellt. Auf das Anzeigeverfahren wird daher verzichtet. Der Beschluss der Bebauungsplanung erfolgt durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 1997.
 - 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB statt.
 - 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.1998 gebilligt. Im übrigen wurde das Verfahren gemäß § 233, Abs. 1, Satz 2 BauGB 1997 auf das BauGB 1997 umgestellt. Auf das Anzeigeverfahren wird daher verzichtet. Der Beschluss der Bebauungsplanung erfolgt durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 1997.
- Süsel, 24.09.1998
 (Bürgermeister)
- 2) Der katastermäßige Bestand am 15.10.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Eutin, 19.10.1998
 (Öffentl. Best. Verm.-Ing.)
- Süsel, 12. FEB. 1999
 (Bürgermeister)
- 3) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Süsel, 12. FEB. 1999
 (Bürgermeister)
- 4) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.1998 in den „Lübecker Nachrichten“ und im „Ostholsteiner Anzeiger“, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeschadet ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplanung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mit dem am 25.02.99 in Kraft getreten.
- Süsel, 25.02.1999
 (Bürgermeister)

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 GEWERBEBEIET (§ 8 BauNVO)
 - a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbebetrieben Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
 - b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbebetrieben die in § 8 Abs. 2 Nr. 2, und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen) nicht zulässig.
 - c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbebetrieben die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)
 - a) Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den Gewerbebetrieben zwischen den Baugrenzen und der L 309 sowie dem Lehmkamper Weg nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
 - a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,15 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe liegen.
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
 - a) Die zulässige Grundflächenzahl in den GE-0,3-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,6 überschritten werden.
 - b) Die zulässige Grundflächenzahl in den GE-0,5-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.
 - c) Die zulässige Grundflächenzahl in den GE-0,2-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,4 überschritten werden.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 BAUWEISEN (§ 22 BauNVO)
 - a) Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 - 5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - A1 - sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In die Strauchpflanzungen sind mindestens 5% großkronige Bäume zu integrieren.
 - 5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - A2 - ist eine extensive Grünlandnutzung zulässig.
 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 6.1 Die Böschungen auf den privaten Grundstücken in den Gewerbebetrieben sind im Verhältnis 1:3 auszubilden.
 - 6.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzenden Bäumen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden.
 - 6.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimischen Gehölzen im Pflanzabstand von 1 x 1 m anzupflanzen.
 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - 7.1 Einfriedigungen
 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedigungen eine Hecke oder ein Knick mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege. Bei Parzellierungen der Gewerbegrundstücke sind auch entlang der Parzellengrenzen zwischen Grundstücken je Seite insgesamt eine Hecke vorzusehen. Zur Einfriedigung kann zusätzlich auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.
 - 7.2 Zufahrten, Stellplätze
 Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen Materialien oder aus fugenreichen Pflaster (Fugenanteil > 20%) herzustellen.

SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

für das Gebiet zwischen der L 309, Suselemoor, Suselefeld und Ekdelsdorf - Lehmkamp -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5000
 Stand: 24. September 1998

