

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE SÜSEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Süsel durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

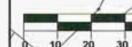
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.03.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet in Süsel nördlich der Bäderstraße und östlich der Neuen Siedlung - Moorkamp/Moorgrog - und ein Gebiet nördlich des Bujendorfer Weges bzw. westlich der Bujendorfer Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2005. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet unter www.suesel.de wurde am 31.10.2006 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
- 1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.2006 durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2006.
- 1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2007 bis zum 09.02.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet unter www.suesel.de wurde am 28.12.2006 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist der öffentlichen Auslegung Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Süsel, 02.3.07
Siegel (Peter Birnberg) - Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 02.06.2006, sowie die geometrischen Festlegungen für neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., 04.05.2007
Siegel (Büro) -
- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Süsel, 03.5.07
Siegel (Peter Birnberg) - Bürgermeister -
- 4) Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter www.suesel.de wurde am 23.05.2007 durch Abdruck im "Ostholsteiner Anzeiger" und in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 23.05.2007 im Internet unter www.suesel.de bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.05.2007 in Kraft getreten.
Süsel, 23.5.07
Siegel (Peter Birnberg) - Bürgermeister -

TEILBEREICH 1

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

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 |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB |
| | GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | z.B. § 1 Abs. 4 und § 15 Abs. 5 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO |
| | II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | |
| | BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN | § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO |
| | NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN | § 15 b Abs. 1 LNatSchG |

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 - 21a BauNVO)
- 1.1 **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungseitiger Gebäudefront.
- 1.2 **HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
2. **MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 300 m².
3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Wohngebäude (Einzel-/ Einfamilienhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
4. **FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind im Abstand bis zu 5 m zu der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
5. **GRÜNFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der Grünfläche "naturnahe Parkanlage" dürfen maximal 300 m² der Fläche für Nutzungen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen, in wassergebundener Form versiegelt werden.
- 5.2 Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche "naturnahe Parkanlage" bis zu 4 Spieleinrichtungen mit einer Grundfläche von max. je 15 m² zulässig.
6. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1 Innerhalb der Grünfläche "naturnahen Parkanlage" sind mindestens 30 Bäume und weitere 500 m² mit Sträuchern (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
- 6.2 Innerhalb der Grünfläche "Obstbaumwiese" sind mindestens 20 Bäume (siehe Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
- 6.3 Für alle Baumanpflanzung sind standortgerechte Laubbäume (siehe Grünordnungsplan) zu verwenden.
- 6.4 Für die Heckenanpflanzung sind standortgerechte Laubgehölze (siehe Grünordnungsplan) zu verwenden.
7. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER 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. mit § 8a BNatSchG)
- 7.1 Die Retentionsfläche ist naturnah zu gestalten.
- 7.2 Die verbleibenden Grünflächen "naturnahe Parkanlage" und "Obstbaumwiese" sind als Wiese anzulegen.
- 7.3 Die als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch dienen als Ausgleich innerhalb des Plangebietes.
8. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 8.1 **DACHGESTALTUNG**
Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.
- 8.2 **DACHMATERIALIEN**
Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig. Metallflächen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
- 8.3 **AUßENWÄNDE**
Es sind Fassaden aus Putz, Verblendmauerwerk und Holz zulässig. Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwände zulässig.
- 8.4 **GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE**
Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig. Fensterflächen sind nicht in die Fassadenfläche einzubeziehen.
- 8.5 **LEITUNGEN**
Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 8.6 **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt. Ausnahmen sind zulässig sofern diese technisch erforderlich sind. Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 8.7 **EINFRIEDIGUNGEN**
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 8.8 **BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

TEILBEREICH 2

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1: 2.000



SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für ein Gebiet in Süsel nördlich der Bäderstraße und östlich der Neuen Siedlung - Moorkamp/Moorgrog - und ein Gebiet nördlich des Bujendorfer Weges bzw. westlich der Bujendorfer Landstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 29. März 2007

