Satzung der Gemeinde Süsel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

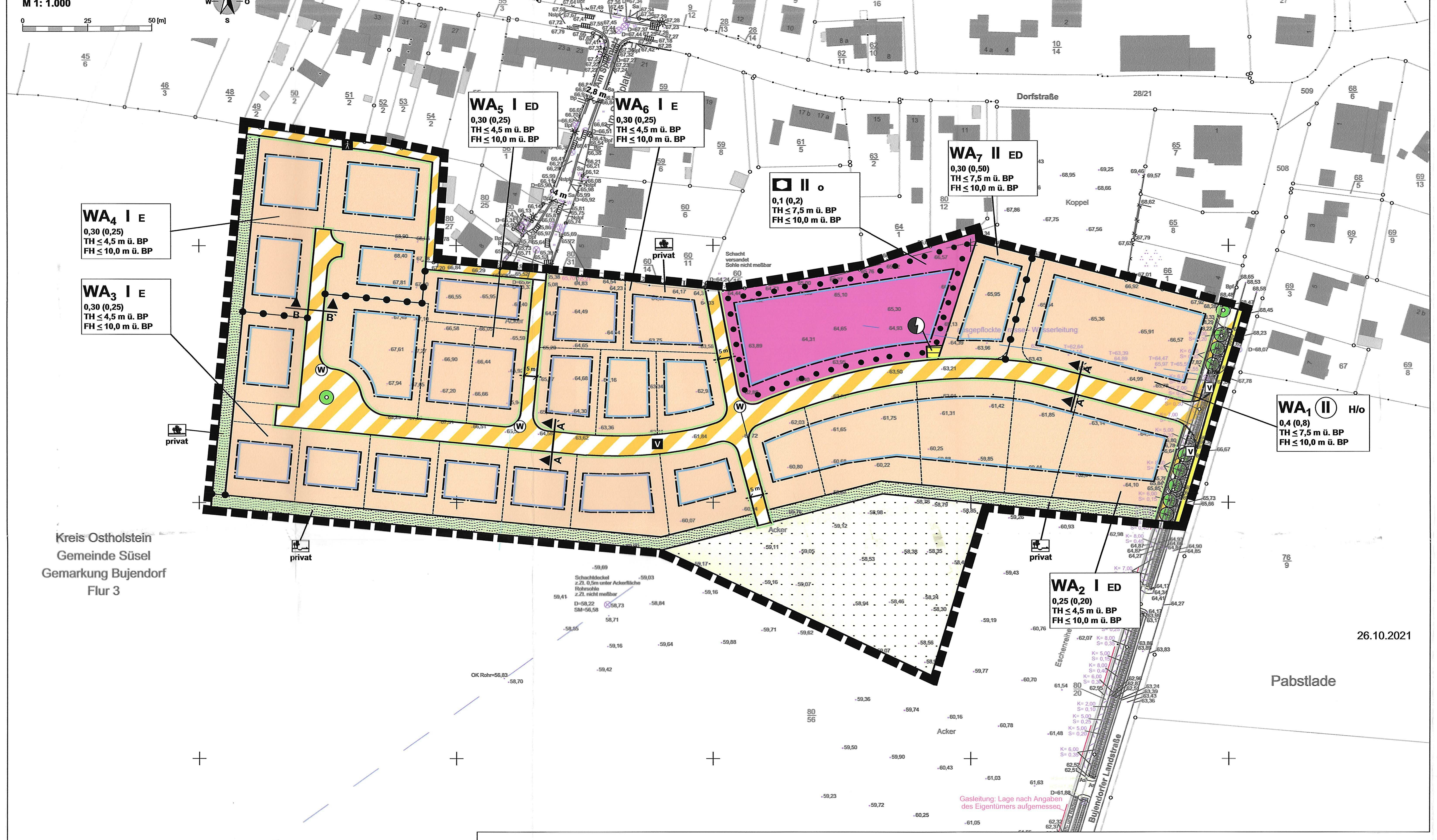
1. Ausfertigung

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.05.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottredder und der Straße Am Spielplatz,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
email: info@vermessung-holst.de
Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen.
Vor Bautätigkeiten im grenznahen Bereich ist ggf. eine Grenzherstellung erforderlich!
Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Auftragsnr.:2017.1276.01-03
Stand der Richtigkeit: 07-04-2021

Hinweis:
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.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

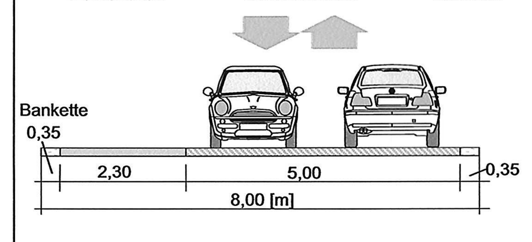
Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425)

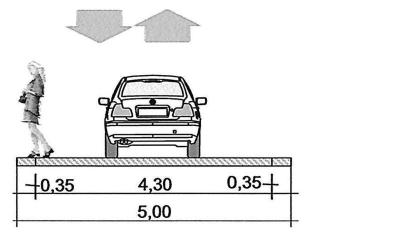
Straßenquerschnitte

M 1: 100

A-A` Planstraße



B-B` Planstraße



Teil B: Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den WA- Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die Festsetzungen der Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

(2) Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

(3) Der maßgebliche Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird durch die Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte bestimmt.

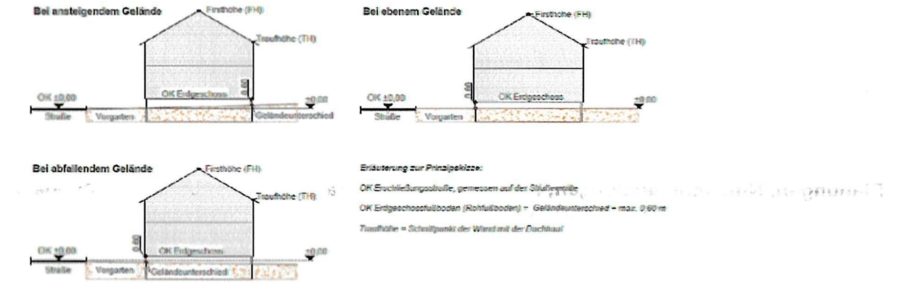
(4) Bei ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt (BP) für die Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße.

(5) Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

(6) Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohfußboden) und der Trauf- und Firsthöhe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Bezugspunkt und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

(7) 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.

Prinzipskizze zur Höhenlage



(8) 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 Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenvorsprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den WA-2- bis -6-Gebieten sind je vollständiger 750 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

(2) In dem WA-1-Gebiet sind je vollständiger 250 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

(3) In dem WA-7-Gebiet sind je vollständiger 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

6. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

7. 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. § 18 BNatSchG)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" ist zu einem Drittel mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen und und je 10 Quadratmeter ein Baum. Die verbleibende Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.

8. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb dem WA-4-Gebiet ist eine Bebauung erst zulässig, wenn:
- die Erschließung gesichert ist und
- eine Bebauung von 66 Prozent der Grundstücke innerhalb der WA 2, WA 3 und WA 5 bis WA 7-Gebiete sowie von mindestens 6 Wohnungen im WA 1-Gebiet gemäß § 67 bzw. § 69 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigt oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 LBO-SH bestätigt ist.

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

(1) Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.

(2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(3) Anzahl der Stellplätze: In den WA-Gebieten sind je Wohnung bis zu einer Geschossfläche von 60 m² mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab einer Geschossfläche von 60 m² zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzurechnen.

(4) Gärten: Die Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind in den Vorgartenbereichen (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweils der Straßenbegrenzungsline zugewanderten Baugrenze) nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017, die zuletzt am 14. Juni 2021 geändert worden ist

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)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,30	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,25)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	zwingende Zahl der Vollgeschosse
TH ≤ 4,5 m ü. BP	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
FH ≤ 10,0 m ü. BP	Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
ü. BP	über Bezugspunkt

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

	Baugrenze
o	nur offene Bauweise zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Energie (Transformatorenstation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Extensivgrünland
Extensivgrünland mit Entwässerungsmulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
80/56	Flurstücksbezeichnung
59,36	Höhenpunkte
	geplante Grundstücksgrenzen
W	Wertstoffbehältersammelplatz
15	vorhandene bauliche Anlagen

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 18.01.2022 erfolgt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung 09.12.2021 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.01.2022 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass aufgrund der bestehenden Schließung von Verwaltungsgebäuden der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Eutin/Gemeinde Süsel im Zusammenhang mit der Coronavirus-Pandemie eine Einsichtnahme nur nach fernmündlicher Voranmeldung (bzw. per E-Mail) mit vorzunehmender Terminvereinbarung erfolgen kann. Hierbei ist auch darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.vg-eutin-suesel.de ins Internet eingestellt.

   Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

5. 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 26.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Süsel, 03. Juni 2022 — Siegel — (Adrianus Boonekamp) - Bürgermeister -

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Bad Schwartau, 08.06.2022 — Siegel — (Vermessungsbüro Holst und Helten) (Stefan Helten - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Süsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Süsel, 03. Juni 2022 — Siegel — (Adrianus Boonekamp) - Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

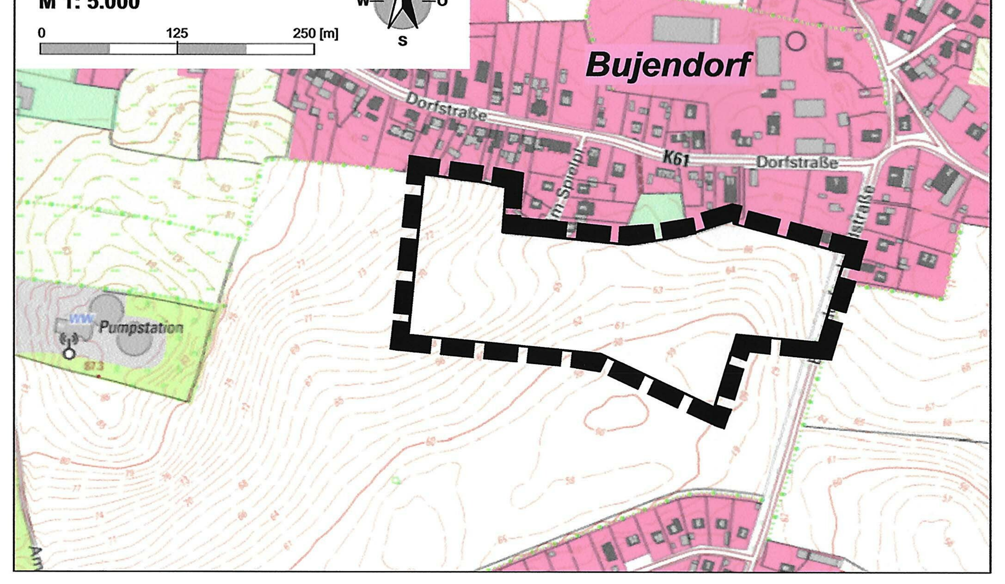
   Süsel, 03. Juni 2022 — Siegel — (Adrianus Boonekamp) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 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 10. Juni 2022 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 mithin am 11. Juni 2022 in Kraft getreten.

    Süsel, 13. Juni 2022 — Siegel — (Adrianus Boonekamp) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Süsel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

für ein Gebiet im Bereich der Dorfschaft Bujendorf, zwischen der Dorfstraße, der Bujendorfer Landstraße, dem Anschottredder und der Straße Am Spielplatz

Stand: 12. Mai 2022