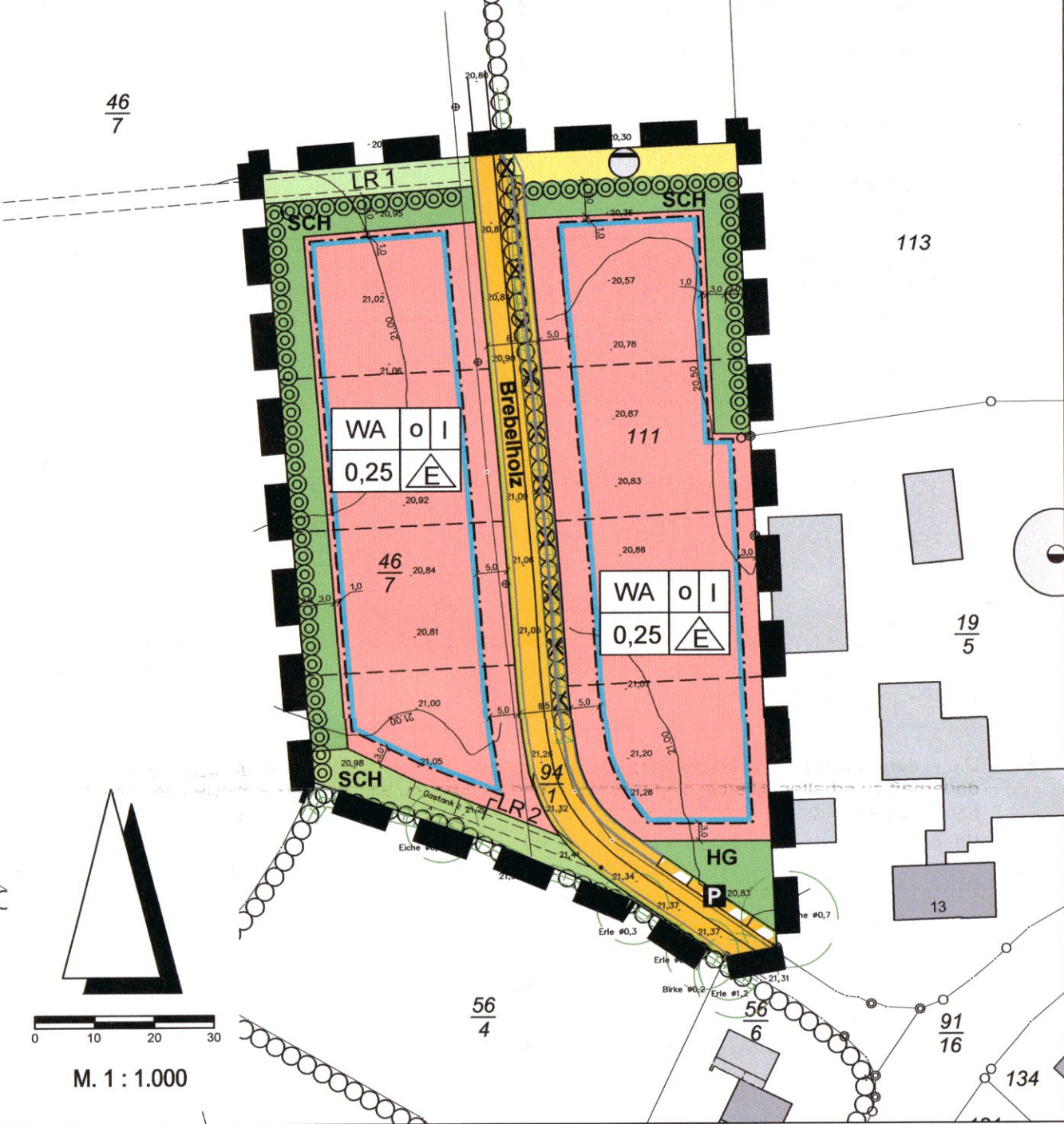


Satzung der Gemeinde Loit über den Bebauungsplan Nr. 2 'Baugebiet Muschau' für ein Gebiet beidseitig der Straße Brebelholz im Ortsteil Muschau

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 - 'Baugebiet Muschau', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021

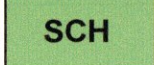
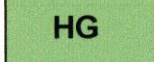
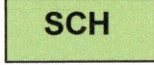
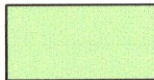


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
	Flächen für die Abwasserentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
o-o-o-o-o	Anzupflanzende Hecke	§ 9 (1) 25a BauGB

Text (Teil B)

- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geeigneten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Fertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Fertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 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 25 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte "anzupflanzende Hecke" ist zweireihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
 - Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 3 m³ Fassungsvermögen für die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen im Haushalt und zur Gartenbewässerung anzulegen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 erfolgt zugunsten der Gemeinde Loit. Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Loit.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH)
Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze zu erstellen.
- GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Die Grundstücke östlich der Straße 'Brebelholz' dürfen jeweils max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m aufweisen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - Es sind nur geeignete Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassendächer, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und begrünte Dachflächen (Gründächer) sowie Nebendachflächen bis zu 15% der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

<u>Grünflächen</u>		§ 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünfläche, Hausgärten	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
<u>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</u>		
	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.11.2021 bis zum 26.11.2021 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.11.2021 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.2022 bis zum 25.03.2022 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 14.02.2022 bis zum 22.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Loit, den 27. Juni 2023
(Unterschrift)
 - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Flensburg, Schleswig, den 18.08.2022
(Unterschrift)
- * Bestand vom 16.06.2022

- Dacheindeckung
 - Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen zulässig. Weiterhin sind begrünte Dachflächen (Gründächer) zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
 - Außenwandgestaltung
 - Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Faserzementplatten und Glas zulässig.
 - Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
 - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- HINWEISE:**
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 8.1 bis 8.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN
 - künftig fortfallender Knick
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandener, zu erhaltender Knick
- § 21 (1) 4 LNatSchG

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Loit, den 27. Juni 2023
(Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Loit, den 27. Juni 2023
(Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 durch Aushang vom 04. Juli 2023 bis zum 2. Juli 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2. Juli 2023 Kraft getreten.
Loit, den 19. Juli 2023
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE LOIT "Baugebiet Muschau" für ein Gebiet beidseitig der Straße Brebelholz im Ortsteil Muschau

