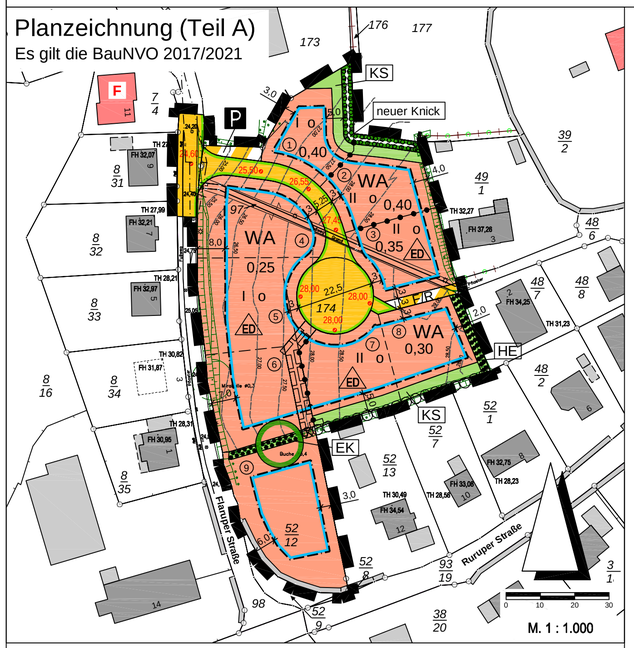
Satzung der Gemeinde Norderbrarup über den Bebauungsplan Nr. 2 - Baugebiet Flaruper Straße / Kirchenweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplans Nr. 2 - für ein Gebiet nördlich der Ruruper Straße sowie zwischen Flaruper Straße und Kirchenweg, 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	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,25	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2	§ 20 BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
KS	- Knickschutzstreifen	
EK	- Entwidmeter Knick	
HE	- Hecke	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - neuer Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke 6 und 9	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauGB
	II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
156	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
10	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
	entfallender Knick	
27.00	vorhandene Höhenlinie in Meter über NHN	
25.50	geplante Straßenhöhe in Meter über NHN	
	Sichtdreieck	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG

Text (Teil B)

1 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig. Die Grundstücke 2 und 3 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe der Gebäude höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe betragen.

2.2 Bei den Grundstücken 1, 4, 5, 6 und 9 darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) max. 4,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

2.3 Bei den Grundstücken 2, 3, 7 und 8 darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

2.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

2.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Für die Grundstücke 1 und 2 gilt diesbezüglich einer Wert von 100 cm. Für die Grundstücke 3, 7 und 8 gilt diesbezüglich ein Wert von 80 cm.

4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.

4.2 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.

4.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material ohne Betonunterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Beton-Rasengittersteine, Pflaster).

4.4 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

4.5 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

4.6 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

4.7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein ortstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an dem Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

5 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 Abs.1 Nr. 8 LBO)

Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.

6 SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken 1 und 4 sind an den dem Feuerwehrgerätehaus zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten nur Nebenräume zulässig.

Sollten dort schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) angeordnet werden, dürfen nur Fenster angeordnet werden, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sofern dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der 18. BImSchV, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der 18. BImSchV, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Dachform und Dacheindeckung

7.1.1 Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.

7.1.2 Garagen, Carports, Wintergärten, Terassenüberdachungen, Gründächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

7.2 Dacheindeckung

7.2.1 Für die Dacheindeckungen sind nur Dachpfannen und Schiefer- bzw. Kunststoffschieferplatten zulässig. Glänzende und stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

7.2.2 Soweit 20 % der Gesamtfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten wird, ist auch eine Eindeckung in Glas zulässig.

7.2.3 Für Flachdächer, Gründächer und Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.

7.2.4 Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig, unterliegt jedoch dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG. Aufgeständerte oder überkragende Solaranlagen sind unzulässig.

7.2.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.

7.3 Außenwandgestaltung

7.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

7.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

7.3.3 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

8 HINWEISE

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 ..... bis zum ..... 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 ..... bis zum ..... 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Norderbrarup, den ....
(Unterschrift)

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

Schleswig, den ....
(Unterschrift)

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden erneut 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 ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderbrarup, den ....
(Unterschrift)

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderbrarup, den ....
(Unterschrift)

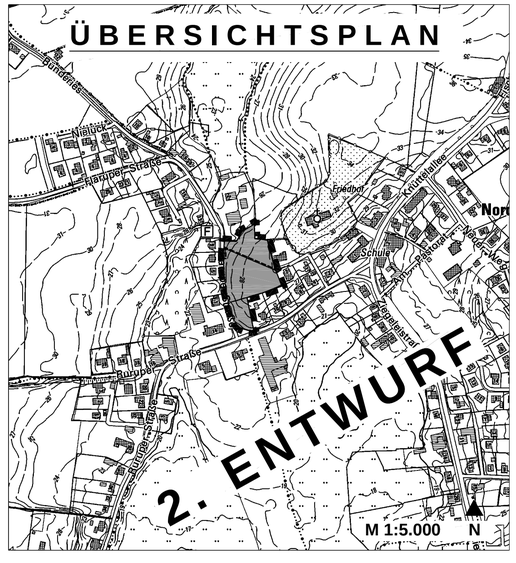
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Norderbrarup, den ....
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE NORDERBRARUP

Baugebiet Flaruper Straße / Kirchenweg

für ein Gebiet nördlich der Ruruper Straße sowie zwischen Flaruper Straße und Kirchenweg



Stand: September 2022