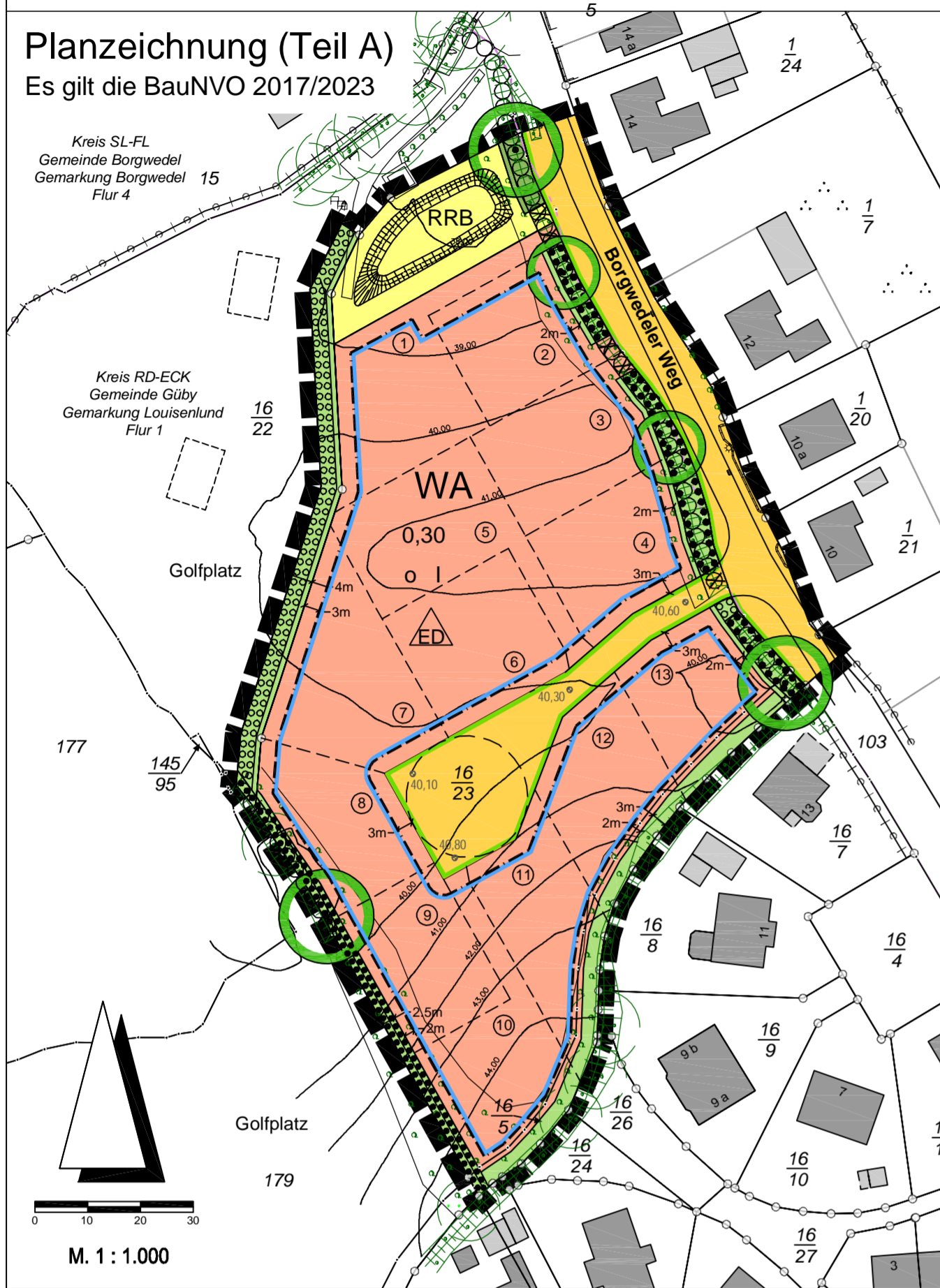


Satzung der Gemeinde GÜBY über den Bebauungsplans Nr. 9 - Baugebiet Borgwedeler Weg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 'Baugebiet Borgwedeler Weg' - Gebiet westlich des Borgwedeler Weges und nördlich des Heiderader Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



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 |
|---------------------------|-----------------|
|---------------------------|-----------------|

| | | |
|------|---|---------------------|
| 0,30 | Grundflächenzahl, hier: 0,30 | § 16, 17, 19 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: I | § 20 BauNVO |

| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | § 9 (1) 2 BauGB |
|-------------------------------|-----------------|
|-------------------------------|-----------------|

| | | |
|--|---------------------------------------|-------------|
| | Baugrenzen | § 23 BauNVO |
| | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |

| Verkehrsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |
|-----------------|------------------|
|-----------------|------------------|

| | | |
|--|-------------------------|------------------|
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) 11 BauGB |

| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung | § 9 (1) 12, 14 BauGB |
|--|----------------------|
|--|----------------------|

| | | |
|------------|--|------------------|
| RRB | Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken | § 9 (1) 14 BauGB |
|------------|--|------------------|

| Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |
|-------------|------------------|
|-------------|------------------|

| | | |
|--|--------------------------------------|------------------|
| | private Grünflächen - Schutzgrün | § 9 (1) 15 BauGB |
| | öffentliche Grünflächen - Schutzgrün | § 9 (1) 15 BauGB |

TEXT (TEIL B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen (Hauptwohnung oder alleinige Wohnung) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnung unzulässig.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung unzulässig.

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

- 2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.

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

- 3.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,0 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- 3.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.

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

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 1,0 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Für das Grundstück Nr. 11 gilt diesbezüglich ein Wert von 2,0 m und für das Grundstück 10 von 3,0 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 25 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen entwidmeten Knicks sowie Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 5.3 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine zweireihige Gehölzpflanzung 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.
- 5.4 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 5.5 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 2,00 m zum Fuß der entwidmeten Knicks **nicht** zulässig. Bezüglich des (außerhalb des Geltungsbereiches) angrenzenden Knicks an der südöstlichen Grenze des Plangebietes gilt diesbezüglich ein Abstand von 3,00 m.
- 5.6 Zur **Kompensation** werden dem B-Plan Nr. 9 folgende Flächen zugeordnet:
 - Abbuchung von 2.529 m² aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde GÜBY (Flurstück 8/1 der Flur 7, Gemarkung GÜBY), der unter dem Aktenzeichen 67.20.35 - 1 beim Kreis Rendsburg-Eckern fürde geführt wird.
 - Abbuchung von 160 m Knick aus dem Ökokonto-Knick in der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück, dass beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.04.090.2018.00 geführt wird.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

| | | |
|--|---|-------------------|
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; beplanter Wall | § 9 (1) 25a BauGB |
|--|---|-------------------|

| | | |
|--|---|-------------------|
| | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; entwidmeter Knick | § 9 (1) 25b BauGB |
|--|---|-------------------|

| | | |
|--|--|-------------------|
| | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 25b BauGB |
|--|--|-------------------|

| | | |
|--|----------------------|-------------------|
| | Erhaltung von Bäumen | § 9 (1) 25b BauGB |
|--|----------------------|-------------------|

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

| | | |
|--|---|---------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
|--|---|---------------|

II. Darstellung ohne Normcharakter

| | | |
|--|------------------------------|--|
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
|--|------------------------------|--|

| | | |
|--|------------------|--|
| | Flurstücksnummer | |
|--|------------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | Numerierung der vorgesehenen Grundstücke | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | in Aussicht genommene Grundstücksteilung | |
|--|--|--|

| | | |
|--|-------------------------------|--|
| | Höhenlinien in Meter über NHN | |
|--|-------------------------------|--|

| | | |
|--|---|--|
| | geplante Straßenhöhen in Meter über NHN | |
|--|---|--|

| | | |
|--|--------------------|--|
| | entfallender Knick | |
|--|--------------------|--|

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 13.10.2023 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.02.2024 durchgeführt.

3. 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 mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-schlei-ostsee.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-schlei-ostsee.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.

Güby, den (Unterschrift)

6 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

6.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze herzustellen.

7 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

8 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

8.1 Dachform und Dachneigung

8.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 20 Grad Neigung zulässig.

8.1.2 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachneigung nicht.

8.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

8.2 Dacheindeckung

8.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen sowie Eindeckungen mit Glas oder Gründächer zulässig.

8.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

8.2.3 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

8.2.4 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

8.3 Außenwandgestaltung

8.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Fassadentafeln, Putz, Holz und Glas zulässig.

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

8.3.3 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

8.4 Einfriedungen

8.4.1 Einfriedungen zu der neuen Erschließungsstraße im Baugebiet sind nur in Form von max. 1,50 m hohen Schnitthecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstückseitig kann ein die Hecken nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

8.5 Kleinwindkraftanlagen

8.5.1 Freistehende Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von mehr als 9,0 m sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

9.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen die Knicks und Gebüsche nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

9.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

10 SONSTIGE HINWEISE

Ordnungswidrigkeit

Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 8.1 bis 8.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten 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. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Güby, den (Unterschrift)

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

Güby, den (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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.

Güby, den (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE GÜBY

BAUGEBIET BORGWEDELER WEG

Gebiet westlich des Borgwedeler Weges und nördlich des Heiderader Weges



STAND: OKTOBER 2024