

Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 27 "Seniorenheim Friedrichsau"

Präambel: Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 27 "Seniorenheim Friedrichsau" für das Gebiet im Osten der Ortslage Friedrichsau, südlich der Dörpstraat und westlich der Straße Böwerrech, umfassend das Flurstück 61/8 und Teile der Flurstücke 64/3 und 50/1 Flur 3 in der Gemarkung Friedrichsau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Im Allgemeine Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

(2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Stell- und Rangierflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

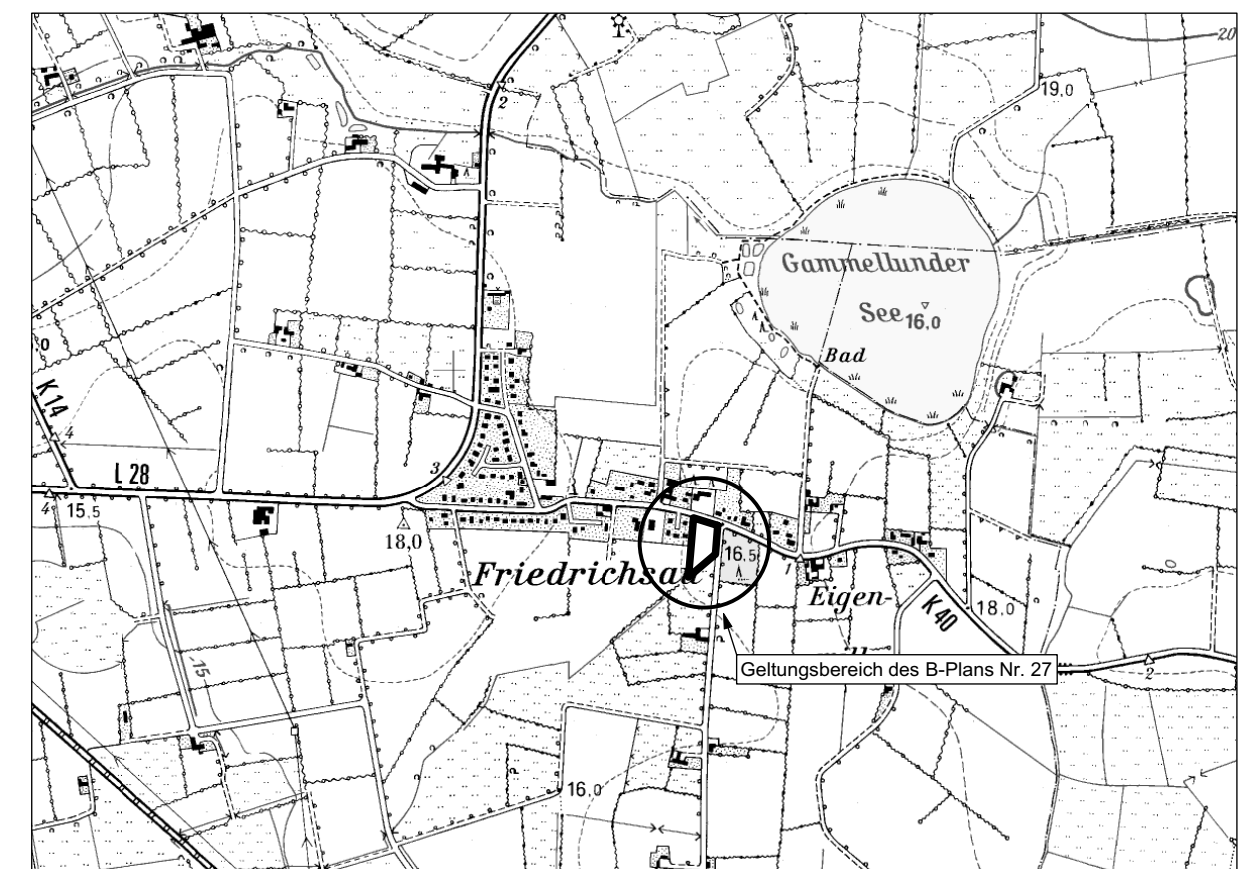
(2) Über dem zulässigen dritten Geschoss ist kein weiteres Teilgeschoss zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Südwesten des Geltungsbereiches ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein 3,00 m breiter Knickwall auf 76 m Länge aufzusetzen und zu bepflanzen. Für den Knick sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Folgende heimische Gehölzarten sind zu verwenden: Haselnuss (*Corylus avellana*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharicus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollständig mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun abzuführen.



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Maßstabsbalken Angaben in Meter

0 50

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen

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

Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bäume - Erhaltung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermark

Flurstücksgrenzen, unvermark

Flurstücksnummer

Gemeinde Jübek

Kreis Schleswig-Flensburg

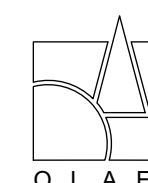
Bebauungsplan Nr. 27 "Seniorenheim Friedrichsau"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 11.03.2024



Regionaleentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

