

# SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - "TINY HÄUSER"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 - "Tiny Häuser" - für das Gebiet östlich der Schleidörfer Straße, nördlich der Dorfstraße und nordwestlich der Straße Zur Braaskate, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erlassen.



## Text (Teil B)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

##### 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das Sondergebiet 'Ferienhäuser' dient dem Zweck der Erholung und der Errichtung von Ferienhäusern.
- 1.1.2 Zulässig sind insgesamt maximal 7 Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und Lagerräume.

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

- 2.1 Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen in dem SO-Ferienhäuser beträgt 4,50 m ab Oberkante Fertigfußboden.
- 2.2 Die Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Terrassen wird auf zusätzlich max. 25 m² je Ferienhaus begrenzt.
- 2.3 Aufgeständerte Holzstege als Zuwegungen zu den Ferienhäusern bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.

#### 3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens bei 18,0 m über NNH und darf nicht mehr als 19,0 m über NNH liegen.
- 3.2 Die Erschließungswege zu den Gebäuden sind mit Höhen zwischen 18,0 und 19,0 m über NNH anzulegen.

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

- 4.1 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 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 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material wie Schotterrasen, Betongrassteine oder Pflaster in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang 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 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem 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.
- 5.4 Unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen sind sanfte Geländemodellierungen durchzuführen, sodass das Niederschlagswasser auf der Fläche im Mittel tiefer einstauen kann, ohne dass große Gräben entstehen. Es muss gewährleistet sein, dass Überflutungstiefen von bis 1,30 m über dem tiefsten Punkt des bestehenden Geländes abgepuffert und zukünftig auf der Fläche eingestaut werden können.
- 5.5 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Grundstück vom bestehenden Knick des Flurstückes 14/6 bis zur Grundstücksgrenze im Norden hin eine Aufschüttung in Form eines Walles mit bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen.

#### 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht LR1 erfolgt zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes der Angeler Auen und der Gemeinde Brodersby-Goltoft. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR2 erfolgen zugunsten der Gemeinde Brodersby-Goltoft und der Versorgungsträger.

#### 7 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- 7.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummerierung § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- in Aussicht genommene Gebäudestellung

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am 16.06.2023 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis zum 09.01.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden 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, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) ins Internet eingestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brodersby-Goltoft, den ..... (Unterschrift)

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

Schleswig, den ..... (Unterschrift)

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wurde nach der Veröffentlichung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) erneut veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am ..... 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-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) ins Internet eingestellt.

### B Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Dachform und Dachneigung
  - Es sind nur Dächer mit max. 45 Grad Neigung zulässig.
- Dacheindeckung
  - Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Überkragende Anlagen sind unzulässig.
  - Die Errichtung von Gründächern ist zulässig.
- Außenwandgestaltung
  - Als Außenwandgestaltung sind nur Holz und Glas zulässig.
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

### C Sonstige Hinweise

- Artenschutz
 

Die Beseitigung von Gebäuden ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bezüglich heimischer Brutvögel und Fledermäuse in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02 durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.
- Ordnungswidrigkeiten
 

Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

- vorhandene Geländehöhen in m üNNH
- zukünftig entfallende bauliche Anlagen
- vorhandener Baum ohne Erhaltungsgebot
- verrohrte Verbandsleitung D4 des Wasser- und Bodenverbandes Füsing-Geel-Brodersby
- geplanter Wall

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhäuser	§ 10 (4) BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Private Zufahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Abwasserpumpe	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Abfallbehälter	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	private Grünflächen - 'naturnah'	§ 9 (1) 15 BauGB
	Einzelbäume mit Erhaltungsgebot	§ 9 (1) 25b BauGB

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2025 und am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Brodersby-Goltoft, den ..... (Unterschrift)

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

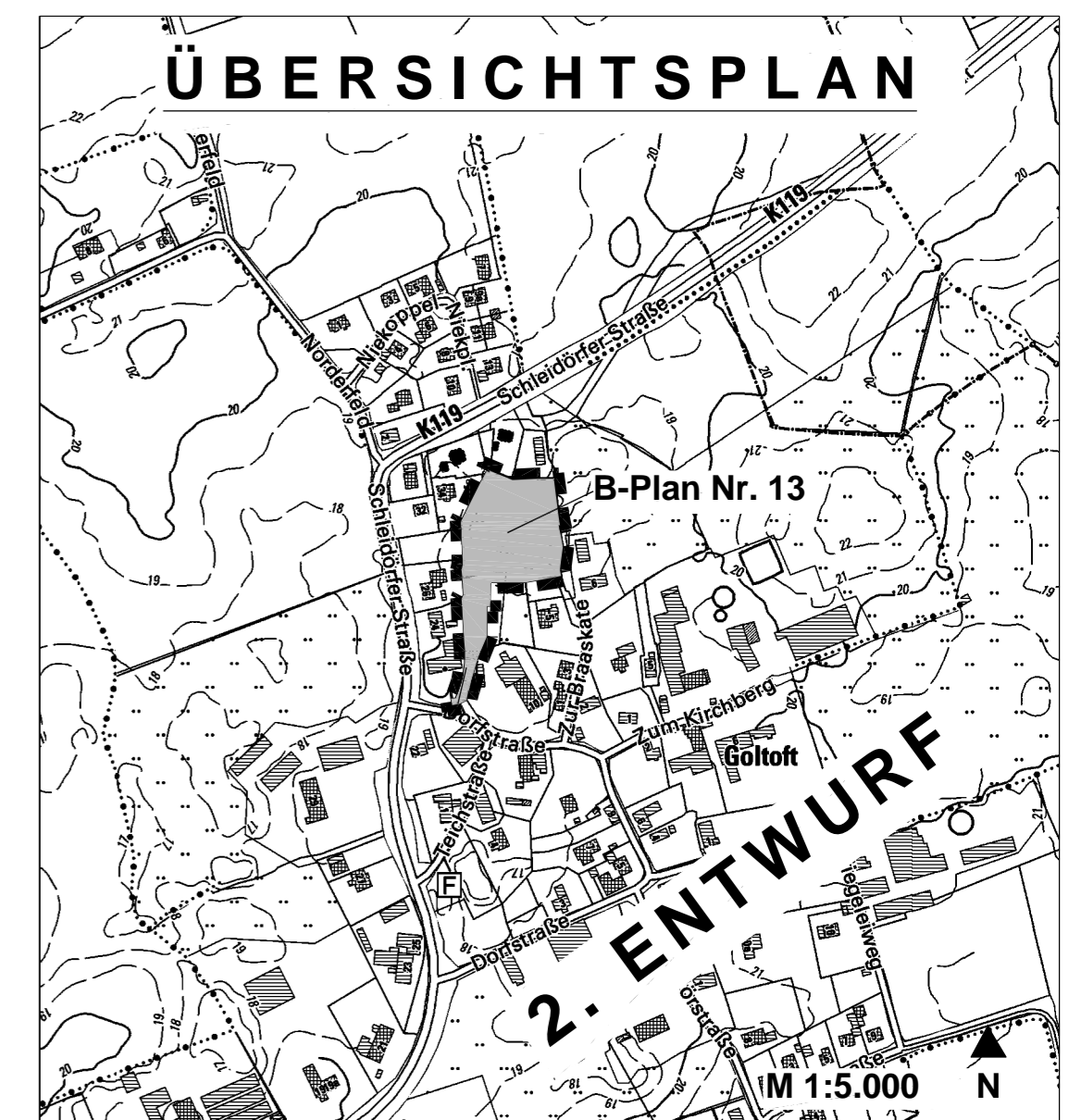
Brodersby-Goltoft, den ..... (Unterschrift)

- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Südangeln 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.

Brodersby-Goltoft, den ..... (Unterschrift)

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT

### "Tiny Häuser"



Stand: April 2026