

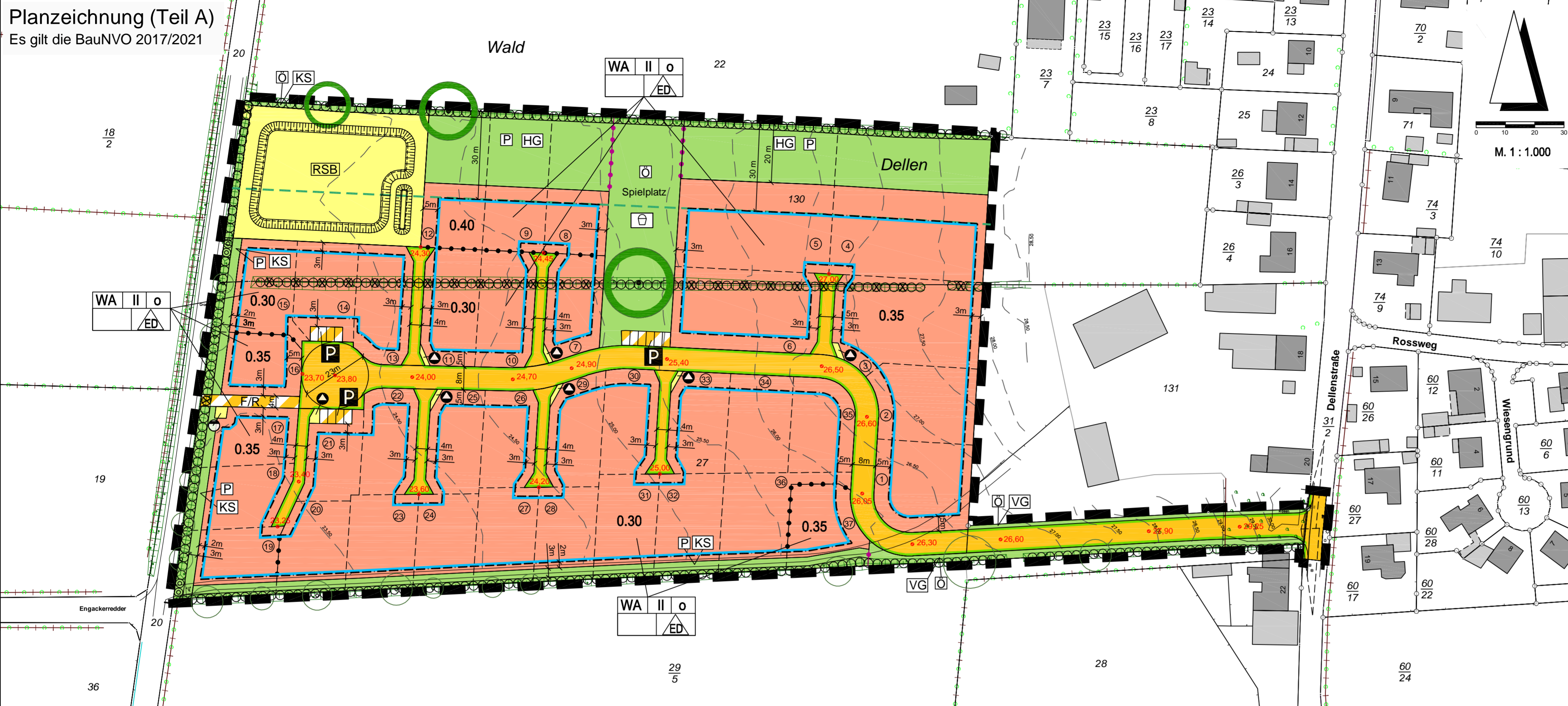
# Satzung der Gemeinde Schuby, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 20

## - Baugebiet Dellenstraße -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung (LBO-SH 2022) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 - 'Baugebiet Dellenstraße' - für das Gebiet westlich der Dellenstraße sowie südlich der Straße Langredder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... 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 21.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-arensharde.de](http://www.amt-arensharde.de) ins Internet eingestellt.
- 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.  
Schuby, den ..... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Schuby, den ..... (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Schuby, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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.  
Schuby, den ..... (Unterschrift)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>0,30</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>ED</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
<b>— — — — —</b>	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
<b>— — — — —</b>	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>— — — — —</b>	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>— — — — —</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>P</b>	- öffentliche Parkfläche	
<b>F/R</b>	- Fuß- und Radweg	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>		
<b>— — — — —</b>	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
<b>RSB</b>	Regensickerbecken	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>— — — — —</b>	Schmutzwasserpumpstation	
<b>— — — — —</b>	Aufstellfläche für Müllsammelbehälter	
<b>Grünflächen</b>		
<b>— — — — —</b>	Grünflächen <b>o</b> = öffentlich <b>P</b> = privat	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>— — — — —</b>	Zweckbestimmung: Spielplatz	
<b>KS</b>	Zweckbestimmung: Knickschutz	
<b>VG</b>	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
<b>HG</b>	Zweckbestimmung: Hausgarten	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
<b>— — — — —</b>	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>— — — — —</b>	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Schließung von Knicklücken)	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
<b>— — — — —</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>— — — — —</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
<b>— — — — —</b>	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>— — — — —</b>	vorhandene Flurstücksgrenzen	
<b>130</b>	Flurstücksnummer	
<b>10</b>	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
<b>— 28,00 —</b>	Höhenlinie (Höhen in m über NHN)	

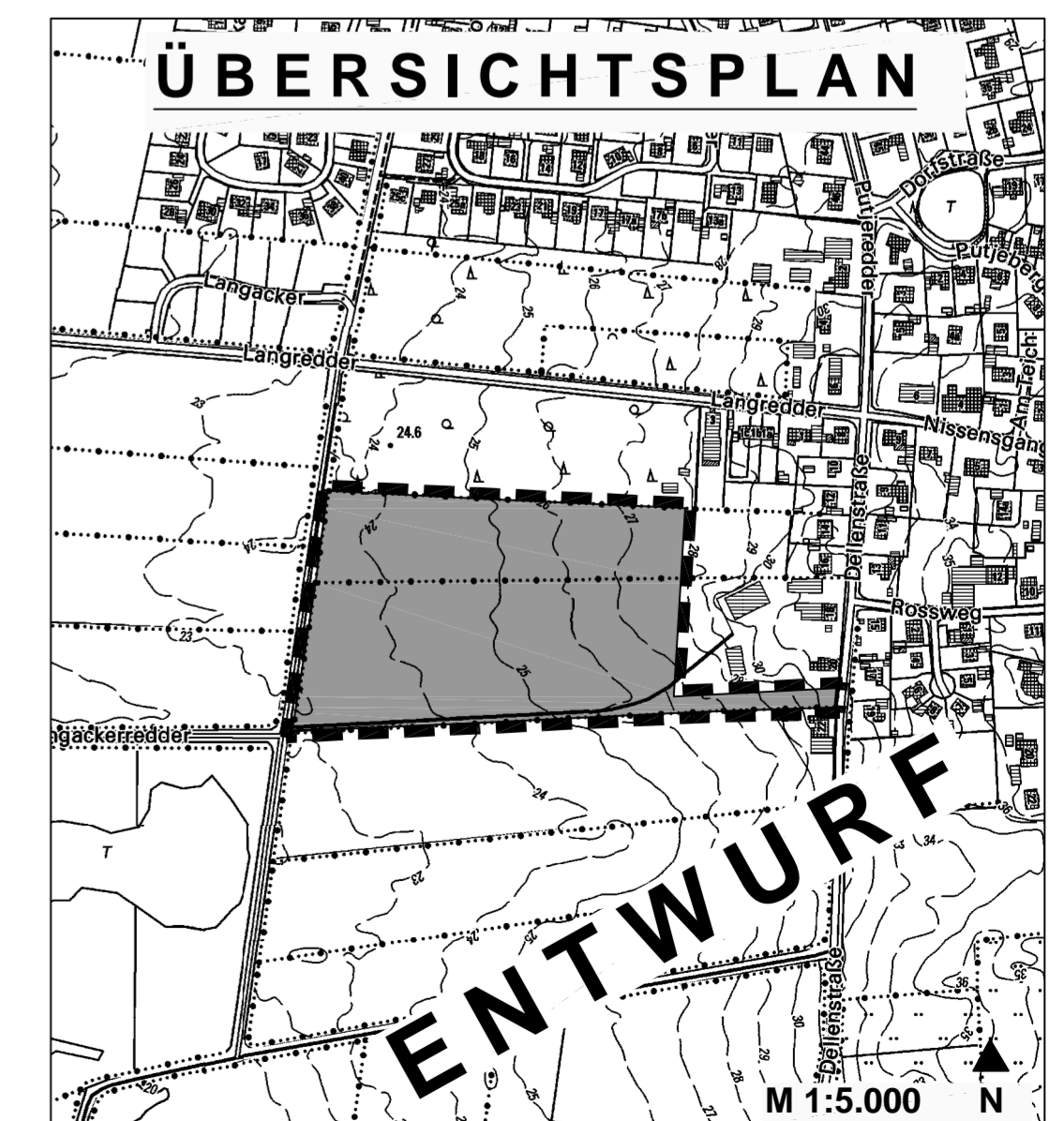
### Text (Teil B)

- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Grundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt mindestens 550 m² und für Baugrundstücke mit Doppelhäusern mindestens 350 m².
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Die Grundstücke 1 bis 6 sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
  - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,50 m über Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen. Die Grundstücke 1 bis 6 sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante der 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 Oberkante der Fertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Auf den Baugrundstücken 1 bis 6 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,70 überschritten werden.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Der dargestellte 30 m-Waldabstandsstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze ohne Überdachungen inkl. der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen.
- 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)
  - Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  - 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.
- Das auf den Baugrundstücken 1, 2, 7 bis 16, 31, 32, 36 und 37 anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Für die Außenanlagen sind federmaus- 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.
- SICHTDREIECKE**  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.
- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
Im straßenseitigen Bereich sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.
- VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)  
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH 2022)
  - Dachform und Dachneigung**
    - Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° zulässig. Nebendachflächen sind bis zu einem Drittel der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
    - Für Gründächer gelten die vorst. Vorschriften nicht.
    - Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
  - Dacheindeckung**
    - Bei geneigten Dächern ab 22 Grad sind nur nicht glänzende Platten- und Schiefereindeckungen in roter, brauner und anthrazitener Farbgebung und eine naturfarbene Zink- und Kupfereindeckung sowie bei geneigten Dächern ab 5 Grad auch eine Eindeckung in Glas sowie Gründächer zulässig.
    - Solaranlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
    - Für Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
    - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
  - Außenwandgestaltung**
    - Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Fassadentafeln und Glas zulässig. In Giebeln ist auch eine Metalleinkleidung oder Holz zulässig.
    - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
  - Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr**
    - Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen. Sind in einem Gebäude mehr als 4 Wohneinheiten vorhanden, sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen. Es ist hierbei immer auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden.
- SONSTIGE HINWEISE**  
Ordnungswidrigkeit  
Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 11.1 bis 11.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE SCHUBY

### BAUGEBIET DELLENSTRASSE

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER DELLENSTRASSE SOWIE SÜDLICH DER STRASSE LANGREDDER



STAND: SEPTEMBER 2022