

SATZUNG DER GEMEINDE SCHUBY ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 - LÜRSCHAUER WEG 11

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. 27 für das Gebiet Lürschauer Weg 11, nördlich der Schleswiger Straße (B 201), westlich des Lürschauer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



Text (Teil B)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,60 überschritten werden.
3. **ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
4. **ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
5. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 5.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 5.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 4,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 5.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
 - 5.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
6. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Baugrenze darf durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
7. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes (Lürschauer Weg) betragen.
8. **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)
 - 8.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und mit offenen Fugen herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - 8.2 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf dem Baugrundstück zu versickern.
 - 8.3 Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,0 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - 8.4 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.
9. **IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Plangebiet gilt Lärmpegelbereich III. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - 9.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
 - 9.2 Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
 - 9.3 Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten neuer Gebäude darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - 9.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 9.1 und 9.2 abgewichen werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

- ○ ○ vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 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 § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27, 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 ausgelegt. 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-arensharde.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.

Schuby, den (Unterschrift)

10. **ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.

11. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Erschließung des Plangebietes wird auf dem Flurstück 70 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und des geplanten Grundstückes (Lürschauer Weg 11a) festgesetzt.

11. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)

- 11.1 Dachform und Dachneigung
 - 11.1.1 Dächer sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen zwischen 15 Grad und 35 Grad zulässig.
 - 11.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Gründächer sowie Nebendachflächen bis zu 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 11.2 Dacheindeckung
 - 11.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierete Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen sowie Gründächer zulässig.
 - 11.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - 11.2.3 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 11.3 Außenwandmaterial
 - 11.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Verblendmauerwerk, Holz und Putz zulässig.
 - 11.3.2 Untergeordnete Bauteile und Giebelverkleidungen sind auch in anderen Materialien zulässig.

HINWEISE

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können in der Abteilung Bauwesen des Amtes Arensharde während der Dienststunden eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeit

Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 11.1 bis 11.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet 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 Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schuby, 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.

Schuby, den (Unterschrift)

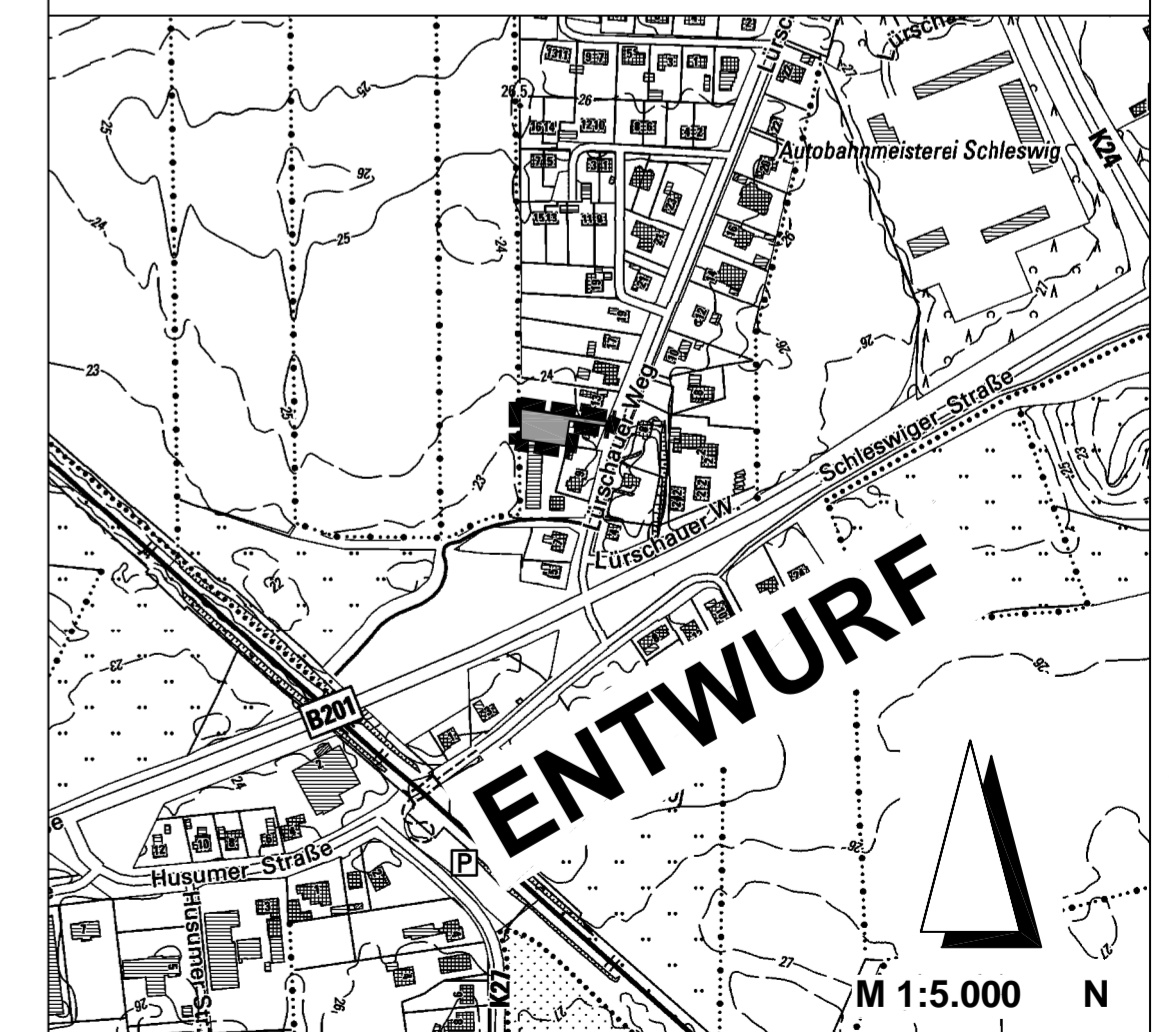
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde 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)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE SCHUBY

für das Gebiet Lürschauer Weg 11, nördlich der Schleswiger Straße (B 201), westlich des Lürschauer Weges

ÜBERSICHTSPLAN



STAND: NOVEMBER 2022