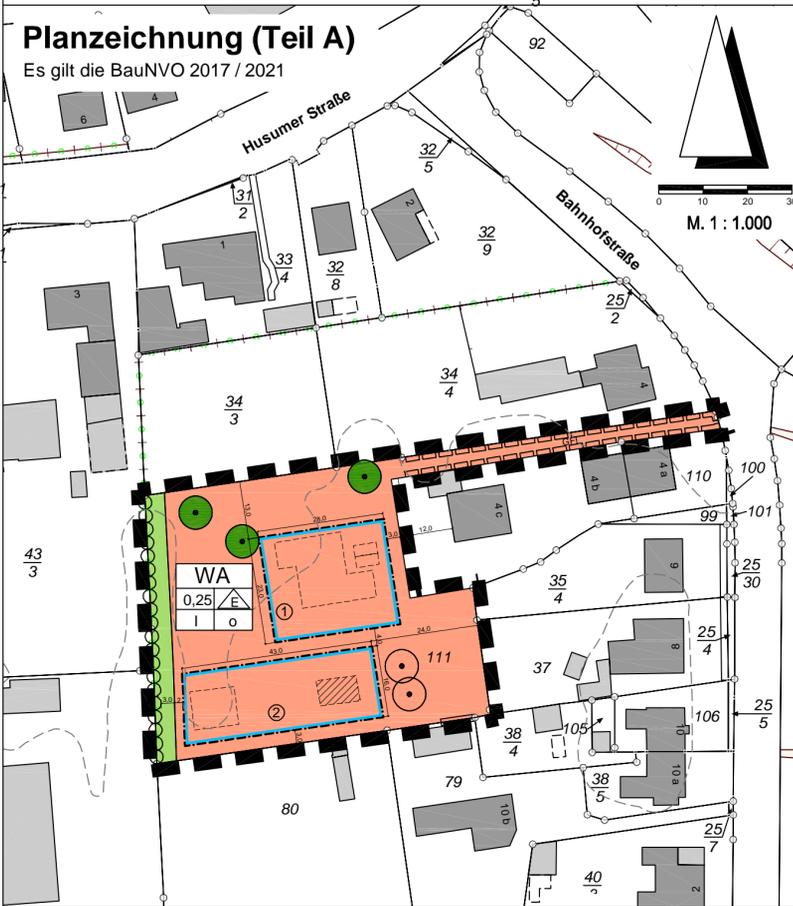


Satzung der Gemeinde Schuby über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - für einen Teil des Grundstückes Bahnhofstraße 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,35	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: I	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Grünflächen		
■	private Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
●	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB

Text (Teil B)

- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen in Baufeld 1 darf höchstens 7,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Die Höhe der baulichen Anlagen in Baufeld 2 ist auf max. 5,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
Bei Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 26,50 m über NHN betragen.
- 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)
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material und Aufbau herzustellen.
 - Auf den Baugrundstücken 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.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH)
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze zu erstellen.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Erschließung des Plangebietes wird auf dem Flurstück 111 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Baufelder 1 und 2 festgesetzt.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung**
 - Dächer in Baufeld 1 sind nur als Sattel- oder Walmdach mit mind. 25 Grad Neigung zulässig. In Baufeld 2 sind nur Pultdächer mit mind. 10 Grad Dachneigung zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Dacheindeckung**
 - Als Dacheindeckung sind nur Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Das Anbringen von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist zulässig.
 - Außenwandmaterial**
 - Als Außenwandmaterial dürfen nur Putz oder Verblendmauerwerk zur Anwendung kommen.
 - Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Carports und Wintergärten sind auch in anderen Materialien zulässig.

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Baufeld 1 und der Versorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
111	Flurstücksnummer	
①	Nummerierung der Baufelder	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2021 wurde nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25, 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 ausgelegen. 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.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25, 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 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)

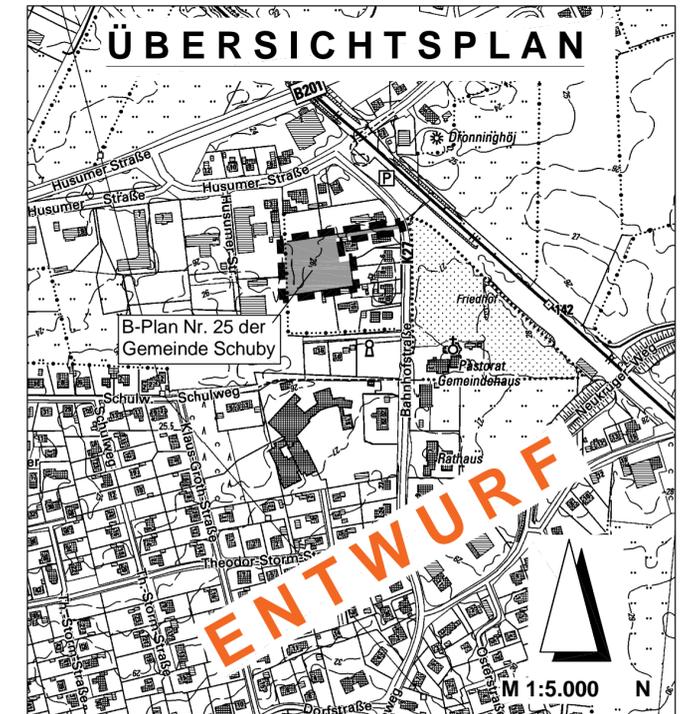
	Höhenlinie (Höhe über NHN)
	vorhandener Baum
	vorhandene bauliche Anlagen, nicht katasterlich erfasst
	geplante Stellung der baulichen Anlagen

III. Nachrichtliche Übernahme

	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
--	-----------------------------------	---------------------

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE SCHUBY

für einen Teil des Grundstückes Bahnhofstraße 4



Stand : APRIL 2022