

# Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee"

Aufgrund des §§ 10 und 13 a (Bauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVBl. S. 369) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Strande für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Planzeichnung -Teil A-



## Planzeichen nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

**WR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 200 m<sup>2</sup> Grundfläche (als Höchstzahl)  
 I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
 GH max. 7,50 m Gebäudehöhe maximal  
 TH max. 3,50 m Traufhöhe maximal

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
 Elektrizität - Trafo

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung "Parkanlage"  
 Private Grünfläche  
 Zweckbestimmung "Hausgärten"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Einzelbäume

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Teilgebietsbezeichnung  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (A), Öffentlichkeit (Ö) und Versorger (V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

Vorhandene Gebäude  
 Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
 Flurstücksbezeichnung  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend (unverbindlich)

## Text - Teil B -

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

Der Plangeltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Im Plangeltungsbereich sind  
 - Wohngebäude,  
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen  
 generell zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die überbaubare Grundfläche bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximalen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte, der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf zugunsten von Schornsteinen und anderen notwendigen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom Erdgeschoss Fertigfußboden aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen. Die Traufhöhe bemisst sich nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist oder nach allen Seiten zurückgesetzt. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

**2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches ist als offen festgesetzt. In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 bis 10 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In dem Teilgebiet 6 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 bis 10 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

**5. Von bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Maximal für 10 % der Flächen sind lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung zulässig.

**6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich zugunsten von Terrassen, Wintergärten und anderen untergeordneten Baukörpern bis maximal 60 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal in der notwendigen Höhe zulässig, um Terrassen, Wintergärten und andere untergeordnete Baukörper, an die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens anzupassen.

**7. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Teilgebiete 1 und 9 beträgt 500 m<sup>2</sup>, Teilgebiete 2, 3 und 5 beträgt 650 m<sup>2</sup> und für die Teilgebiete 7 und 9 beträgt 800 m<sup>2</sup>. Festgesetzte Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks.

**8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

**8.1 Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in Weiß bis Sandfarben sowie in Rot bis Rotbraun als Klinker, Putz-, oder Ziegelfassade. Untergeordnete Gebäudeteile sind ebenfalls zulässig mit einer Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtonen und Naturfarben.

**8.2 Dachgestaltung**

Zulässig sind Dächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit, glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer zulässig. In den Teilgebieten 6, 7, 10 und 11 sind auch Flachdächer zulässig.

Teilgebiet 1, 4, 5 und 9: 39° bis 45°  
 Teilgebiete 2 und 3: Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 19° bis 21° zulässig. Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.  
 Teilgebiet 6, 7 und 10: 3° bis 6°  
 Teilgebiet 9: 39° bis 50°

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen des Hauptgebäudes zulässig. Die Neigung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie muss der Dachneigung entsprechen.

**9. Grünordnerische Festsetzungen**

**9.1. Einfriedungen**

An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend zu den Anpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis .../durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) 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 abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www...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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

Ort, Datum Öff. best. Vermessungsingenieur Vermessungsbüro...

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www...de“ ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

10. (Ausfertigung) Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

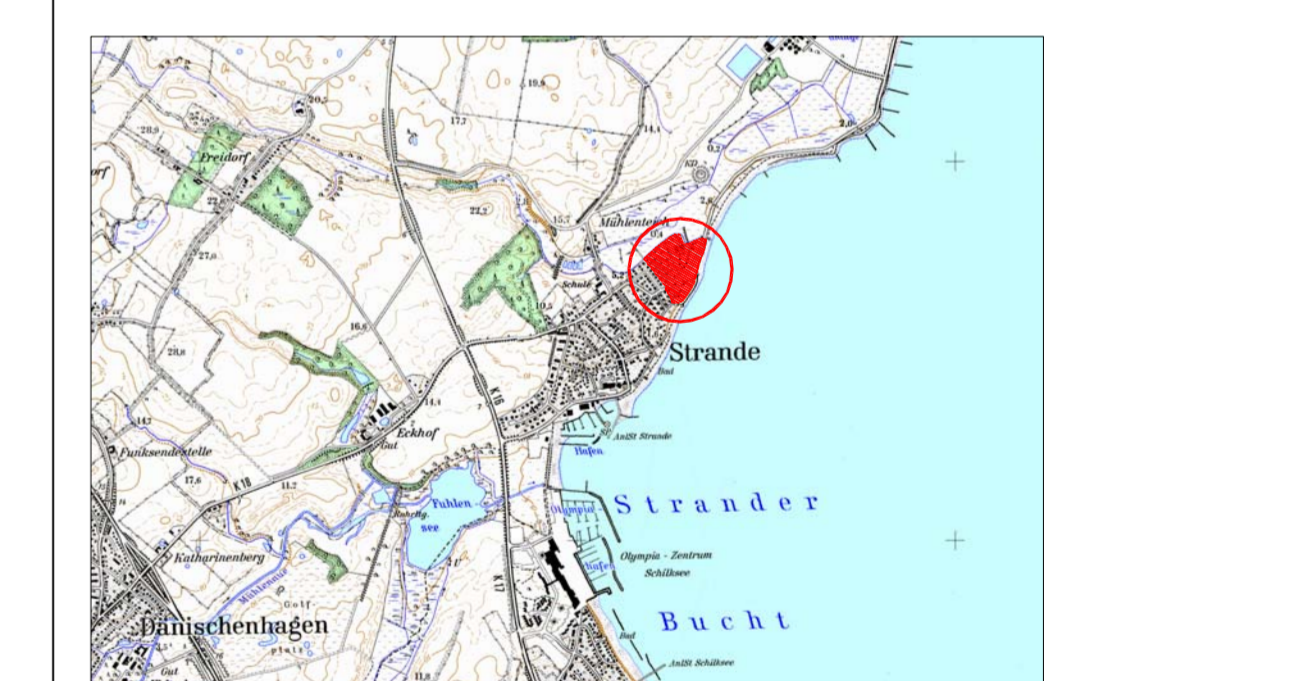
Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die 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 ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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.

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

Strande, den Bürgermeister Gemeinde Strande

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Strande



<p>GEMEINDE Strande                  Vertreten durch                  Amt Dänischenhagen                  Sturenhagener Weg 14                  24229 Dänischenhagen</p>	DATUM 30.10.2018
	MASSSTAB 1:1.000
<p>Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3</p> <p>für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee"</p>	VERFAHRENSSTAND <b>Verfahren nach § 13 a</b> Vorentwurf § 3 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB Satzung
<p>IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung                  IPSP Ingenieurgesellschaft                  Possehl u. Partner GmbH &amp; Co. KG                  Rendsburger Landstr. 196-198                  D-24113 Kiel                  Tel. +49(0)431 6 40 59-0 Fax: 6 40 59-59                  info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com</p>	