

SATZUNG DER GEMEINDE SCHUBY ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - "RINGSTRAÙE 11A"

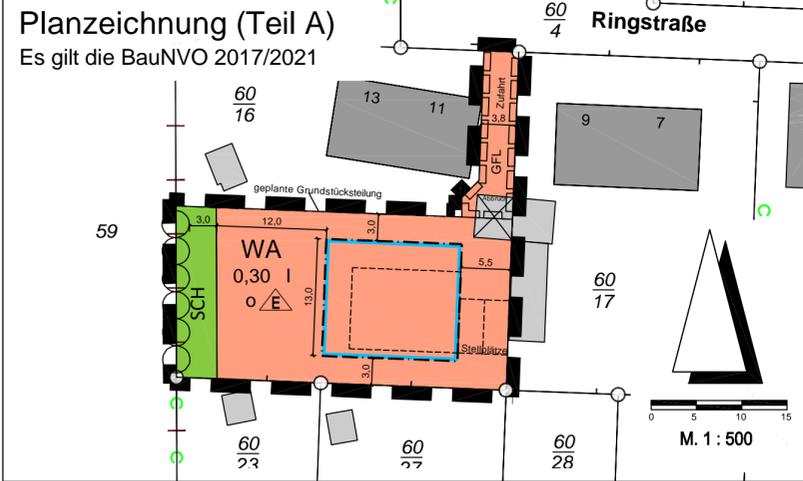
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - "Ringstraße 11a" für ein Gebiet südlich des Grundstückes Ringstraße 11-13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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. 24 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)



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. **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.
3. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 5,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.3 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.
 - 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
4. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,70 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Ringstraße betragen.
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 in wasserdurchlässigem Aufbau und mit offenen Fugen herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte, -rigolen) auf dem Baugrundstück zu versickern.
 - 5.2 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.
6. **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:
 - 6.1 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.
 - 6.2 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 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
 - 6.3 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.
 - 6.4 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 6.1 und 6.2 abgewichen werden.
7. **ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Auf dem Grundstück sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.
8. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Erschließung des Plangebietes wird auf dem Flurstück 60/16 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und des geplanten Grundstückes (Ringstraße 11a) festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, 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.
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)
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. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Schuby, den
(Unterschrift)

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)

- 9.1 Dachform und Dachneigung
 - 9.1.1 Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
 - 9.1.2 Gründächer, Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Nebendachflächen bis zu 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 9.2 Dacheindeckung
 - 9.2.1 Als Dacheindeckung sind nur Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen sowie Gründächer zulässig.
 - 9.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - 9.2.3 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 9.3 Außenwandmaterial
 - 9.3.1 Als Außenwandmaterial dürfen nur Putz oder Verblendmauerwerk zur Anwendung kommen.
 - 9.3.2 Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Carports und Wintergärten sind auch in anderen Materialien zulässig.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 9.1 bis 9.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

DIN-Vorschriften

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|--|--|
| I. Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| 0,30 | Grundflächenzahl, hier: 0,30 | § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO |
| I | Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier: 1 | § 20 BauNVO |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | | |
| | Baugrenzen | § 23 BauNVO |
| | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| | Nur Einzelhäuser zulässig | § 22 BauNVO |
| Grünflächen | | |
| SCH | Grünfläche, privat - Knickschutz - | § 9 (1) 15 BauGB |
| Sonstige Planzeichen | | |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des geplanten Grundstückes | § 9 (1) 21 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| II. Darstellung ohne Normcharakter | | |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| | Flurstücksnummer | |
| | in Aussicht genommene Gebäudestellung | |
| | Abbruch vorhandener baulicher Anlagen | |
| III. Nachrichtliche Übernahmen | | |
| | vorhandener, zu erhaltender Knick | § 211 NatSchG |

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE SCHUBY

"Ringstraße 11a"



STAND: AUGUST 2022