

# Satzung der Gemeinde Fahrdorf, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 12

## - Baugebiet Bytstelle -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - 'Baugebiet Bytstelle' - für das Gebiet östlich der Straße Bremland sowie südlich und östlich der Straße Bytstelle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.01.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby am .....
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.01.2019 wurde nach § 13b 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 § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, 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 Haddeby ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe wurde unter www.haddeby.de ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.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.  
Fahrdorf, den .....  
(Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht 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. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Fahrdorf, 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.  
Fahrdorf, den .....  
(Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 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.  
Fahrdorf, den .....  
(Unterschrift)

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)
  - Dachform und Dachneigung
    - Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 15 Grad Neigung zulässig.
    - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Grunddächer sowie Nebendächflächen bis zu 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - Dacheindeckung
    - Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

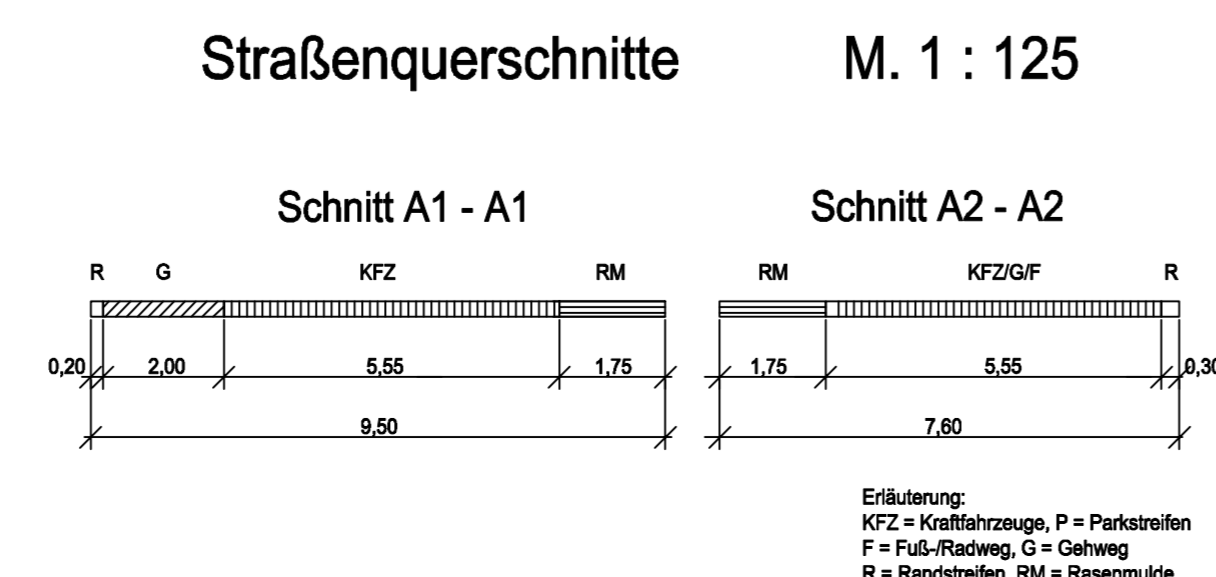
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,30	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	Grünflächen Ö = öffentlich P = privat	§ 9 (1) 15 BauGB
KS	Zweckbestimmung: Knickschutz	
EK	Zweckbestimmung: entwidmeter Knick	
VG	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
BW	Zweckbestimmung: bepflanzter Wall	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bepflanzter Wall)	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entwidmeter Knick)	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Fahrdorf zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgränzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB

### Text (Teil B)

- 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.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind hiervon ausgenommen.

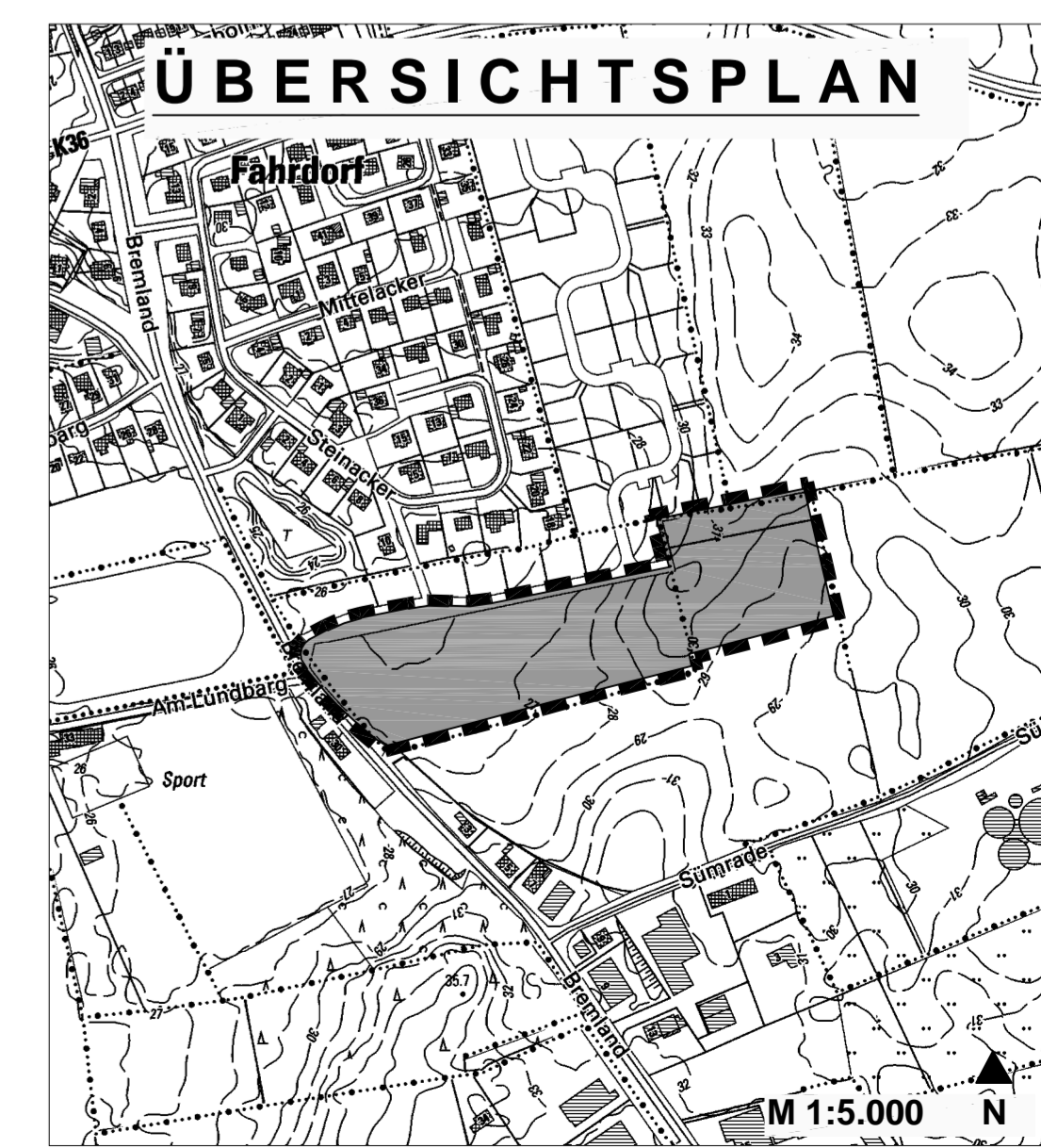
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
166	Flurstücknummer	
10	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
20,00	Höhenlinie (Höhen in m über NHN)	
- - - -	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	Sichtdreieck	
	künftig fortfallender Knick	
	vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm	
.....	Höhenbezug für die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe	
2,50	geplante Straßenhöhe in Meter über NHN	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
.....	55 dB-Isophonen	

- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 9,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Auf den Grundstücken 23, 24, 26, 28 und 29 darf die Firsthöhe bei geneigten Dächern höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
  - Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,50 m betragen.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
  - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, 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)
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
  - Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit klein-kronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu bepflanzen.
  - Die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die öffentlichen Parkplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  - 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.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
- SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Südöstlich der in der Planzeichnung dargestellten Linie für die Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf der nördlichen oder westlichen Seite der Wohnhäuser angeordnet werden.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L 1) erfolgt zugunsten der Gemeinde Fahrdorf.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.
- GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)  
Die Grundstücke 6, 9, 14, 17, 19, 24, 27, 30, 31 und 33 dürfen max. 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m und zusätzlich einen Grundstückszugang in einer Breite von max. 1,50 m aufweisen.



## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE FAHRDORF BAUGEBIET BYTSTELLE

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSE BREMLAND SOWIE SÜDLICH UND ÖSTLICH DER STRASSE BYTSTELLE



STAND: SEPTEMBER 2020