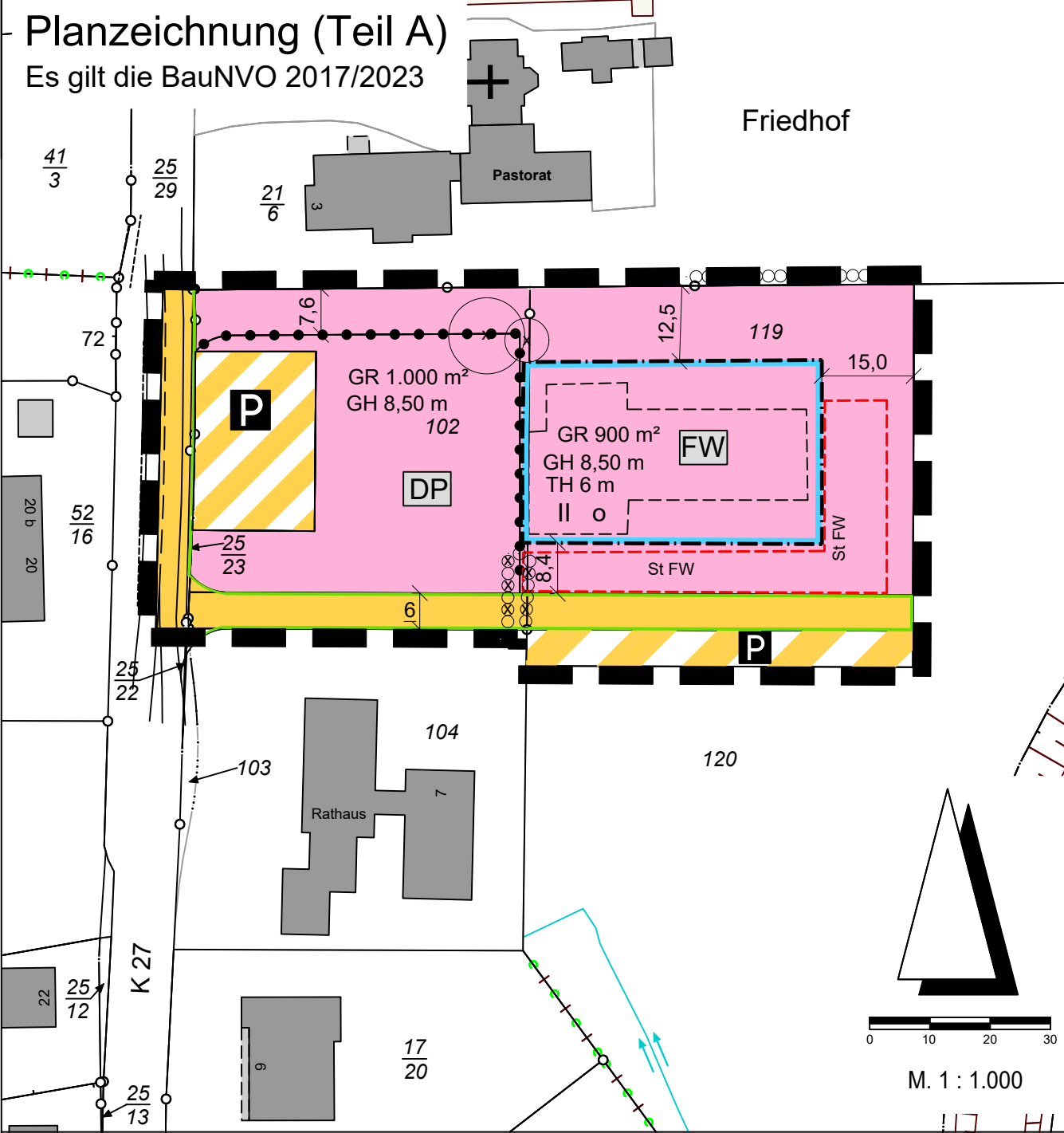


Satzung der Gemeinde Schuby, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 28 - "Feuerwehrgerätehaus Bahnhofstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung SH (2022) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 - "Feuerwehrgerätehaus Bahnhofstraße", für das Gebiet östlich der Bahnhofstraße, zwischen dem alten Amtsgebäude und der Kirche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

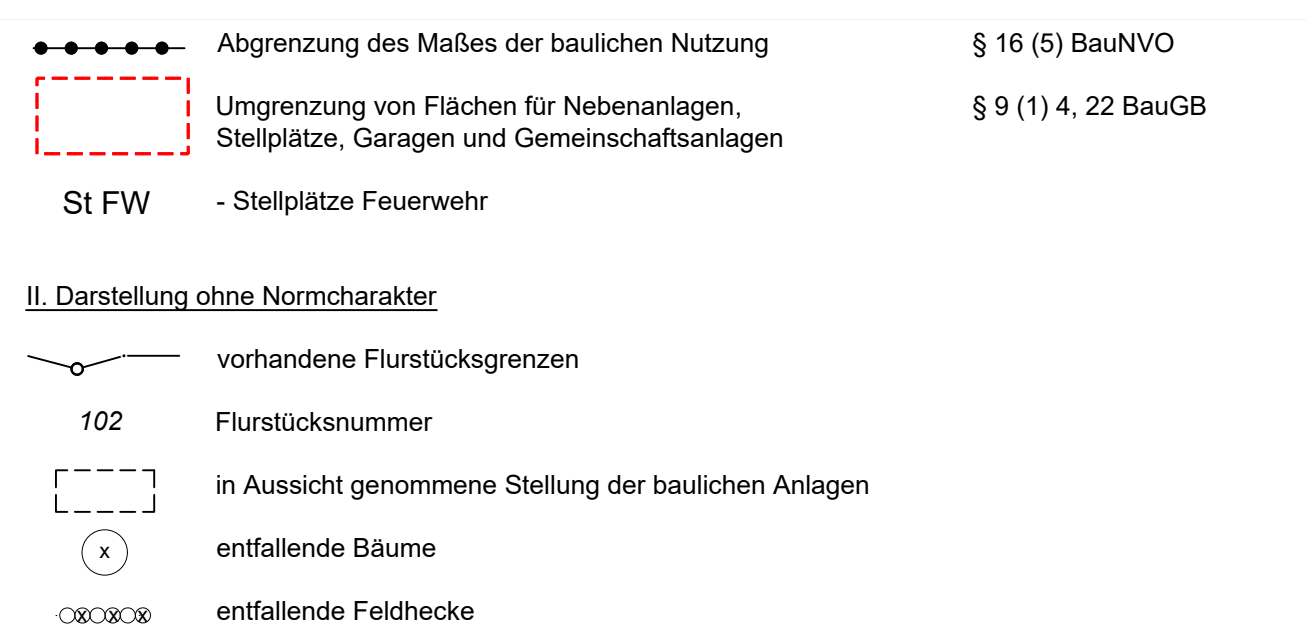


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
[Pink Area]	Flächen für Gemeinbedarf:	§ 9 (1) 1 BauGB
[FW]	- Feuerwehr	§ 9 (1) 5 BauGB
[DP]	- Dorfplatz	
Maß der baulichen Nutzung		
GR 900 m²	max. zulässige Grundfläche, hier: 900 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier : 2	§ 20 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauGB
GH 8,50 m	Gebäudehöhe, hier 8,50 m	§ 16 (3) BauNVO
TH 6 m	Traufhöhe, hier 6 m	§ 18 (1) BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
[Blue Dashed Line]	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
[Green Dashed Line]	Straßenbegrenzungslinie	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
[Yellow Area]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
[Green Line]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
[P]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplatzflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Sonstige Planzeichen		
[Black Outline]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
 - Flächen für den Gemeinbedarf - Dorfplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Dorfplatz' dient als multifunktionale Fläche zur Förderung der sozialen Interaktion der Bürger. Innerhalb dieser Fläche sind PKW-Parkplätze, Informationspavillons, mobile Verkaufsstände sowie Veranstaltungen, wie zum Beispiel Weihnachtsmarkt, Konzerte, Feste und Aufführungen zulässig. Zulässig ist die Herstellung von befestigten Flächen als Wege- und Lagerfläche, Stellplatzfläche bzw. als Aufstellfläche für "fliegende Bauten" oder Spiel- und Sportanlagen.
 - Ausnahmsweise können weitere Nutzungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung entsprechen, zugelassen werden, wenn dadurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei den angrenzenden Nutzungen entstehen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 3.000 m² überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Dorfplatz" gilt nur für die Grundfläche von Zufahrten, Wege- und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Eine Überschreitung ist unzulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" wird auf max. 8,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Dorfplatz" wird auf max. 8,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.11.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am 10.11.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB unter www.amt-arensharde.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Arensharde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden 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.

- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Bahnhofstraße liegen.
- 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 Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in einem Abstand von weniger als 1,00 m zum Böschungsfuß der Feldhecke nicht zulässig.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster). Aufstell- und Übungsfelder der Feuerwehr sind von v.g. Festsetzung ausgenommen.
 - Innerhalb des Plangebietes sind 9 Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen; hierbei sind standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
 - Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 28 folgende Flächen zugeordnet:
 - 2.568 Ökopunkte (entspr. 2.545 m²) aus dem Ökokonto Az. 661.4.03.101.2019.00 (Kreis Schleswig-Flensburg)
 - 26 m Knick aus dem Knickökokonto [wird ergänzt]
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 - Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen zwischen 10 und 35 Grad zulässig. Nebendachflächen mit bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauGB.
 - Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. gerodet werden.
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen (pot. Wochenstuben) darf die Rodung der Esche nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar erfolgen.
 - Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld sind an geeigneten Standorten 5 Fledermausspaltkästen in Bäumen aufzuhängen.
 - Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem 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.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

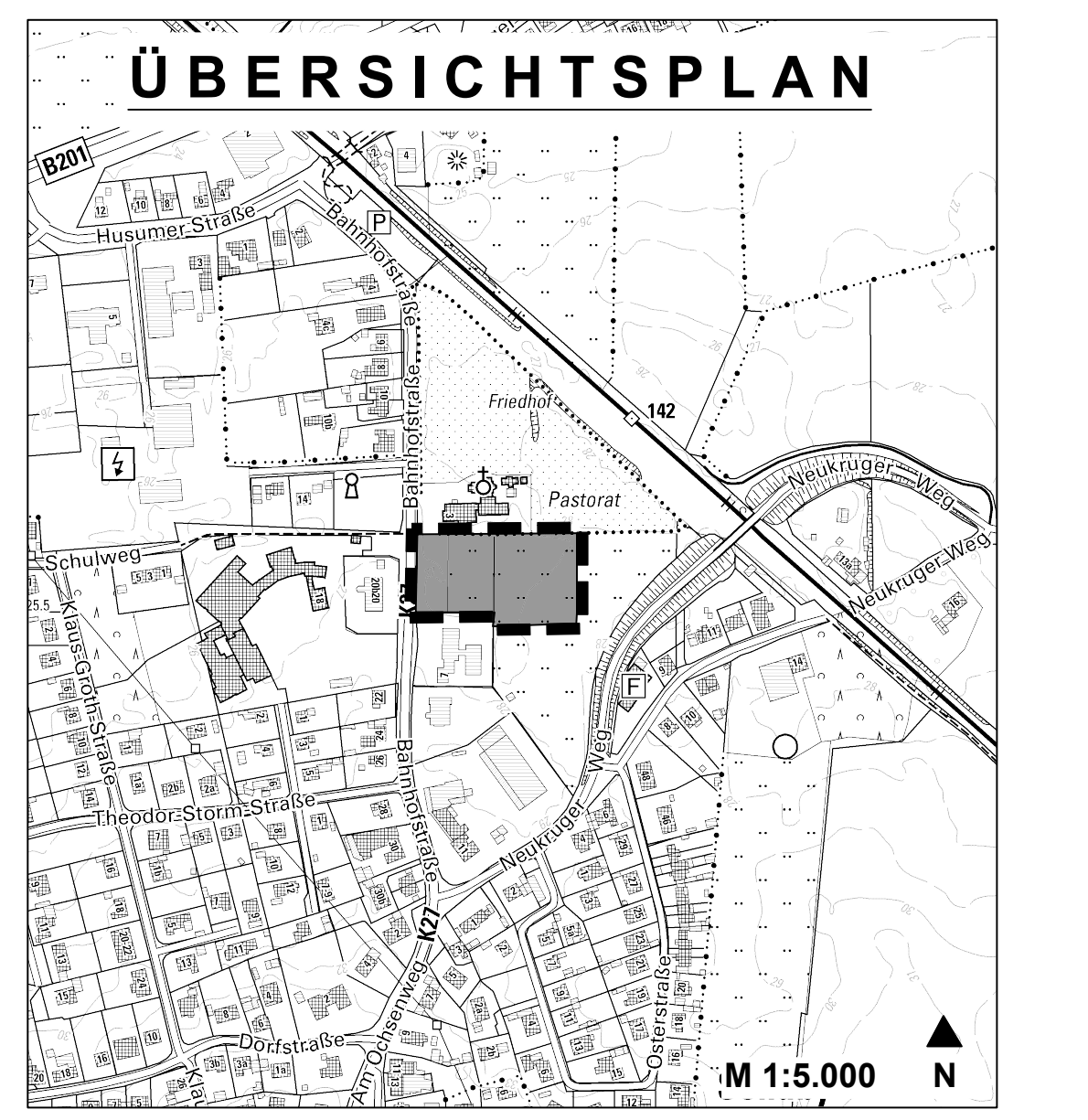
Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schuby, den (Unterschrift)
- Die Satzung des 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 Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Gemeindevertretung sowie die 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 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)

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER GEMEINDE SCHUBY FEUERWEHRGERÄTEHAUS BAHNHOFSTRASSE FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BAHNHOFSTRASSE ZWISCHEN DEM ALTEN AMTSGEBÄUDE UND DER KIRCHE



STAND: JULI 2024