

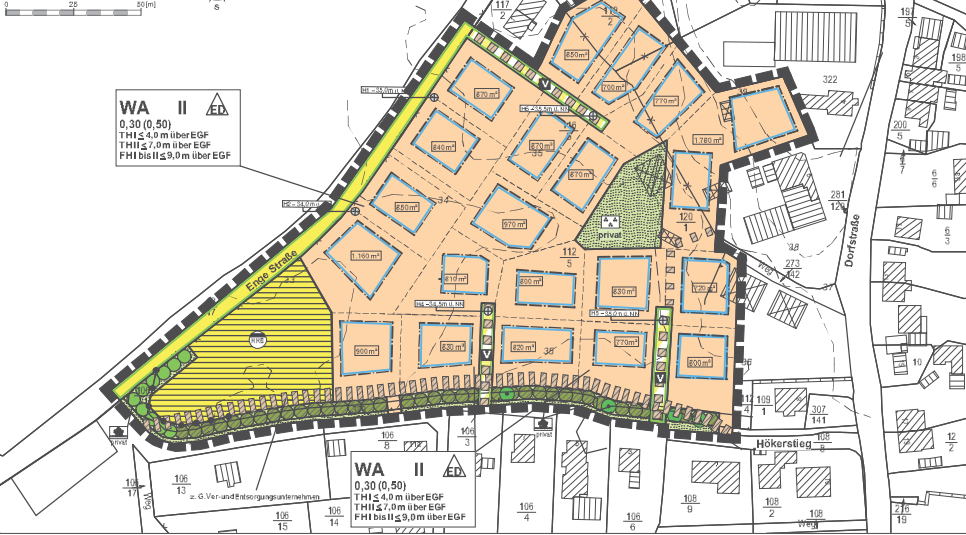
# Satzung der Gemeinde Glasau über den Bebauungsplan Nr. 6 - zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen -

## Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) sowie nach § 94 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Glasau für das Gebiet "OT Sarau, Fläche nördlich der Straße Hökerstieg, südlich der Plöner Straße, östlich der Enge Straße und westlich der Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung

M 1:1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

### L. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA II (0,30) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,25) Geschosflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit äußerer Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH bis 1,9 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie öffentliche Straßenverkehrsfächen

private Verkehrsfäche besondere Zweckbestimmung Zweckbestimmung verkehrsberuhigt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Abwasser (Regenrückhaltebecken)

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Knickschutzstreifen

Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsnetzen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsnetzen und Rettungsfahrzeuge aller Art zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

vorgeschlagene Grundstücksgröße

### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 NatSchG)

## Teil B: Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 10 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO) In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist:

a) bei ebennem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,

b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudesite

c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudesite.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Es dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als privat genutzte Terrassen bis zu 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(2) In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.

### 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestgröße von 700 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) je Einzelhaus und von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

### 5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten, sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und in denfalls Doppelhauszu Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG)

Die Festsetzung "Anpflanzung von Knicks" gilt Knickersatz und als Ausgleich des Eingriffes im Pflanzgebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

### 7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 LBO)

(1) **Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien als rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dachindackungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Darüber hinaus sind Gründächer zulässig.

(2) **Dachform:** Die Dächer der Hauptgebäude sind nicht als Flachdächer herzustellen. Ausgenommen sind Gründächer. Putzdächer sind nur in der eingeschossigen Bauweise zulässig.

(3) **Fassaden:** Gebäude als Blockhäuser mit Rundbohlen sind unzulässig.

(4) **Einfriedigungen:** Im Falle der Einfriedigung sind zur Verkehrsfäche hin nur Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig.

(5) **Vordächer:** Die Bereiche zwischen den Verkehrsfächen und den Verkehrsfächen zugewandten Hauptgebäudesseiten sind grünpfanzulässig. Steingärten sind unzulässig.

(6) **Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

### Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts-Planzeichensverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVBl. S. 162)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (ImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, G. Nr. 2130-17

**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienstzeiten im Amt Traveland in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Michl-Straße 10, eingesehen werden.

Verfasser:

PLANUNG kompakt

STADT

Röntgenstraße 7 – 23701 Eutin

Tel.: 04521 / 93 09 391

Fax.: 04521 / 93 09 993

Mail: stadtl@planung-kompakt.de

## Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in "Uns Dörp" am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.08.2019 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 11 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.11.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "Uns Dörp" ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, xx.xx.xxxx Siegel (gez. Jörg Wohleber) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

11. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

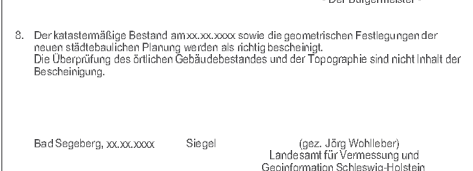
Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "Uns Dörp" 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 (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1:5.000



## Satzung der Gemeinde Glasau über den Bebauungsplan Nr. 6 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

für das Gebiet "OT Sarau, Fläche nördlich der Straße Hökerstieg, südlich der Plöner Straße, östlich der Enge Straße und westlich der Dorfstraße"