

Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 23 "Alte Gärtnerei"

Präambel: Aufgrund der § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 23 "Alte Gärtnerei" für das Gebiet der alten Gärtnerei nördlich der Großen Straße und südlich der Danziger Straße, umfassend das Flurstück 28/11 und einen Teil des Flurstück 28/20 der Flur 4 sowie einen Teil des Flurstücks 67 der Flur 10 in der Gemarkung Jübek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- 1. Art der Nutzung** (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
- (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (2) Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
 - (3) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
- (1) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 8,10 m und eine maximale Firsthöhe von 10,60 m und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine maximale Traufhöhe von 9,10 m und eine maximale Firsthöhe von 11,10 m festgesetzt. Die festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Rohfußbodens. Die Oberkante des Rohfußbodens darf dabei maximal 0,30 m über der natürlichen Geländehöhe liegen.
 - (2) Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässige III Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen. Es ist an mindestens einer Gebäudeseite mindestens auf zwei Drittel seiner Länge um mindestens 2,00 m zurückzusetzen. Darüber ist kein weiteres Geschoss zulässig.

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (1) Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen um bis zu 70% und maximal bis zu einer GRZ von 0,68 überschritten werden.

- 4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
- (1) Als Nebenanlagen sind neben den in § 14 BauGB genannten Anlagen auch PKW-Stellplätze, Carports und Garagen, Fahrradunterstände sowie Flächen für die Müllentsorgung zulässig.
 - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 2,0 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 1,3 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

- 5. Grünflächen und Pflanzung sowie Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB)
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist pro Wohneinheit jeweils ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, 2xv, STU 10-12) zu pflanzen und dauerhaft erhalten.
 - (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind sechs heimische und standortgerechte Bäume (Qualität: Hochstamm, 3xv, STU 16-18) an geeigneten Stellen zu pflanzen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- H** Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privater verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bäume - Erhaltung
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

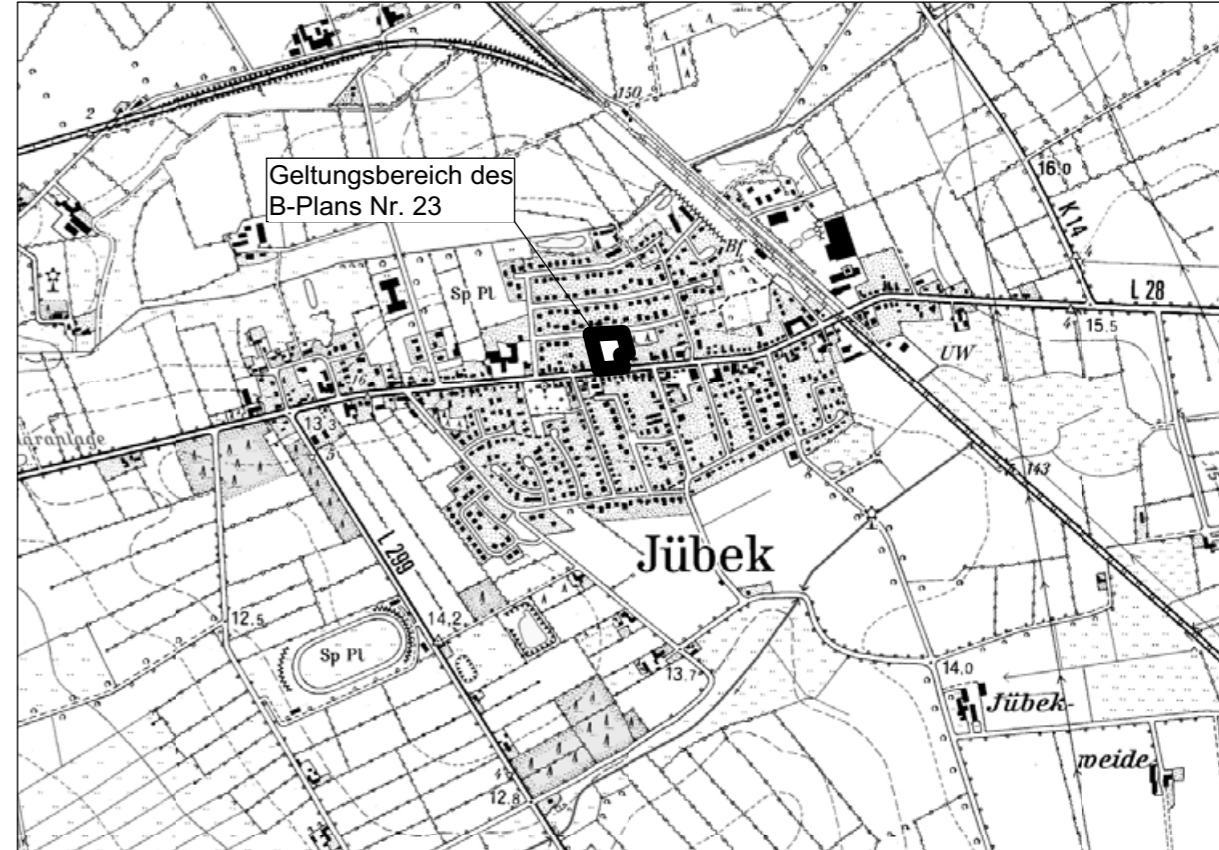
II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, vermark
- Flurstücksgrenzen, unvermark
- 39/22** Flurstücksnummer
- Flurgrenze

6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

- (1) **Dachformen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Sattel- und Pultdächer und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Satteldächer zulässig. Für Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- (2) **Fassaden**
Die Fassaden sind mindestens bis zu einem Anteil von 70 % der gesamten Fassade in hellem Verblendmauerwerk auszuführen. Für Nebenanlagen sind auch abweichende Fassadenausführungen zulässig.



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG 2009

Gemeinde Jübek Kreis Schleswig-Flensburg

Bebauungsplan Nr. 23 "Alte Gärtnerei"

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 06.05.2020

Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

