

# Satzung der Gemeinde Silberstedt über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sicht"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Datum folgende Satzung über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sicht" für das Gebiet nordwestlich der Bundesstraße (B201) und südwestlich der Straße "Kastanienring" am westlichen Rand der Ortslage Silberstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017.

## Planzeichnung (Teil A)



## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... im amtlichen ... den ...

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 gemäß § 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 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planunterlagen und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-arensharde.de ins Internet gestellt.

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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Silberstedt, den ...

Bürgermeister

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

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

Silberstedt, den ...

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitgehen 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am ... in Kraft getreten.

Silberstedt, den ...

Bürgermeister

## Zeichenerklärung

Planzeichen

### Festsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
<b>WA 1</b>	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete, z.B. Baufeld WA 1	
<b>0,30</b>	Grundflächenzahl, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+19 BauNVO
<b>I-II</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
<b>α</b>	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
<b>E</b>	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
<b>ED</b>	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
<b>—</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
<b>—</b>	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>—</b>	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>RRB</b>	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>—</b>	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>—</b>	Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
<b>—</b>	Fläche für den Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>—</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>—</b>	Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>LPB III</b>	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z. B. III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>—</b>	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>—</b>	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>—</b>	Erhaltungsgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>—</b>	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

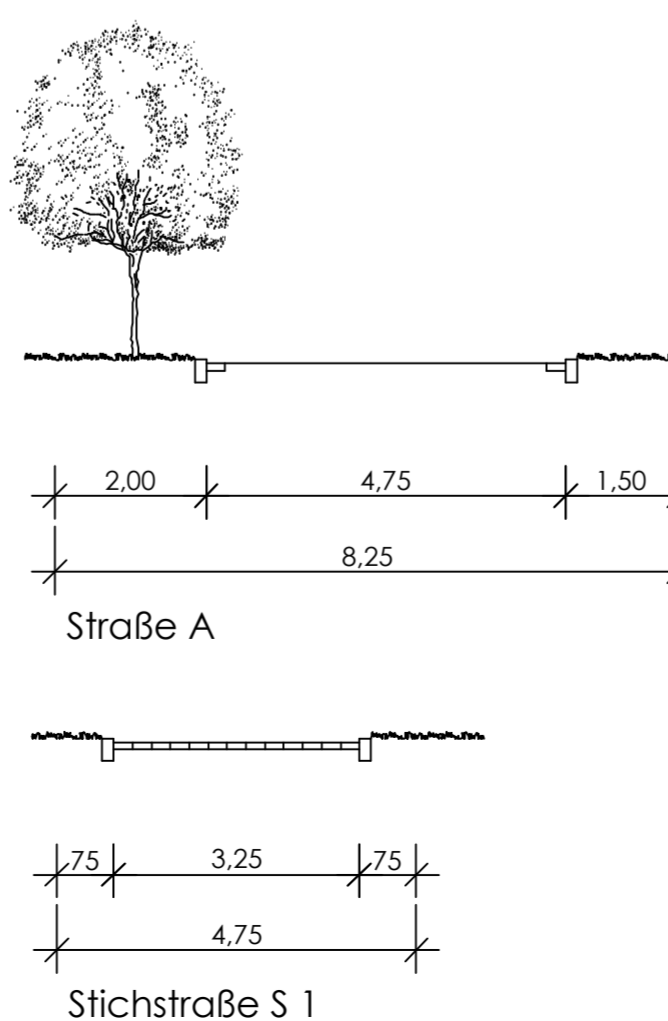
### Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

**WS** Waldabstand (30 m), § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein

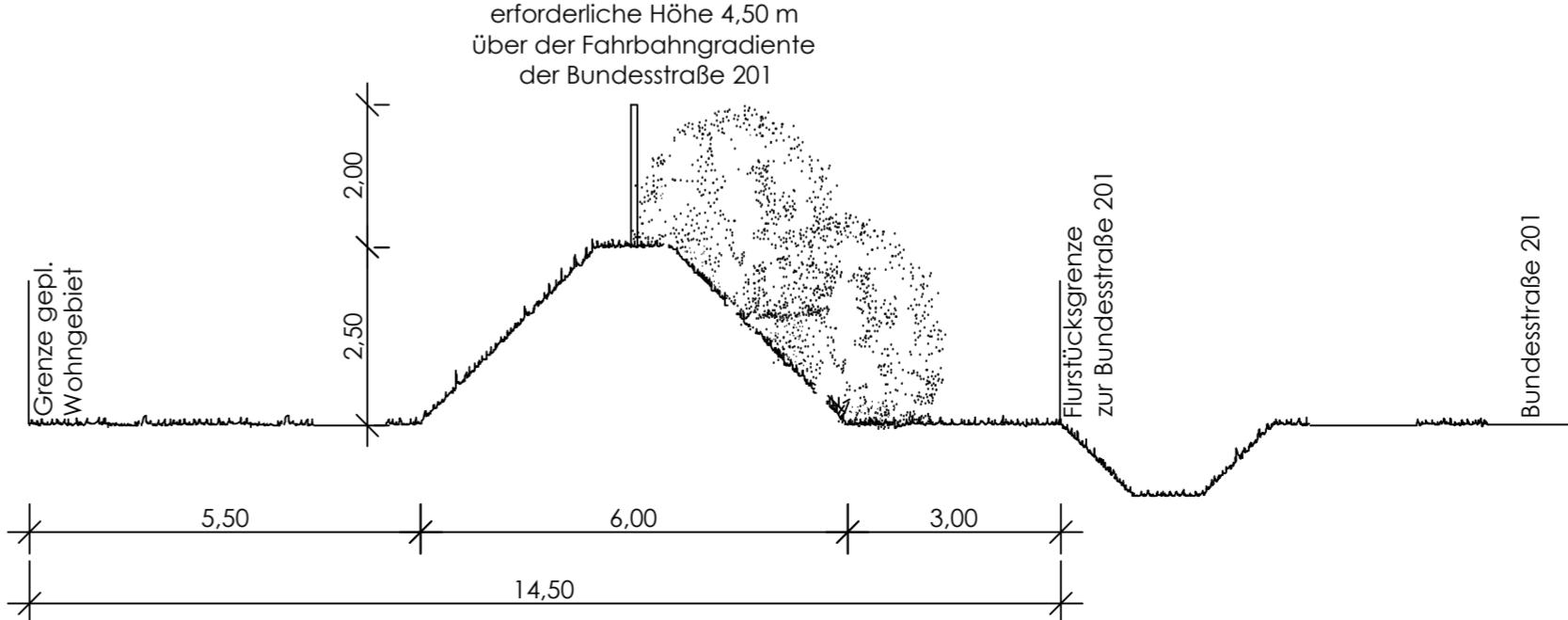
### Darstellung ohne Normcharakter

<b>—</b>	bestehende Flurstücksgrenze
<b>187</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>—</b>	künftig fortfallender Immissionschutzstreifen
<b>—</b>	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
<b>22</b>	Grundstücksnummer
<b>—</b>	bestehendes Gebäude
<b>3,00</b>	Bemaßung

## Straßenquerschnitte M. 1 : 100



## Lärmschutz an der B 201



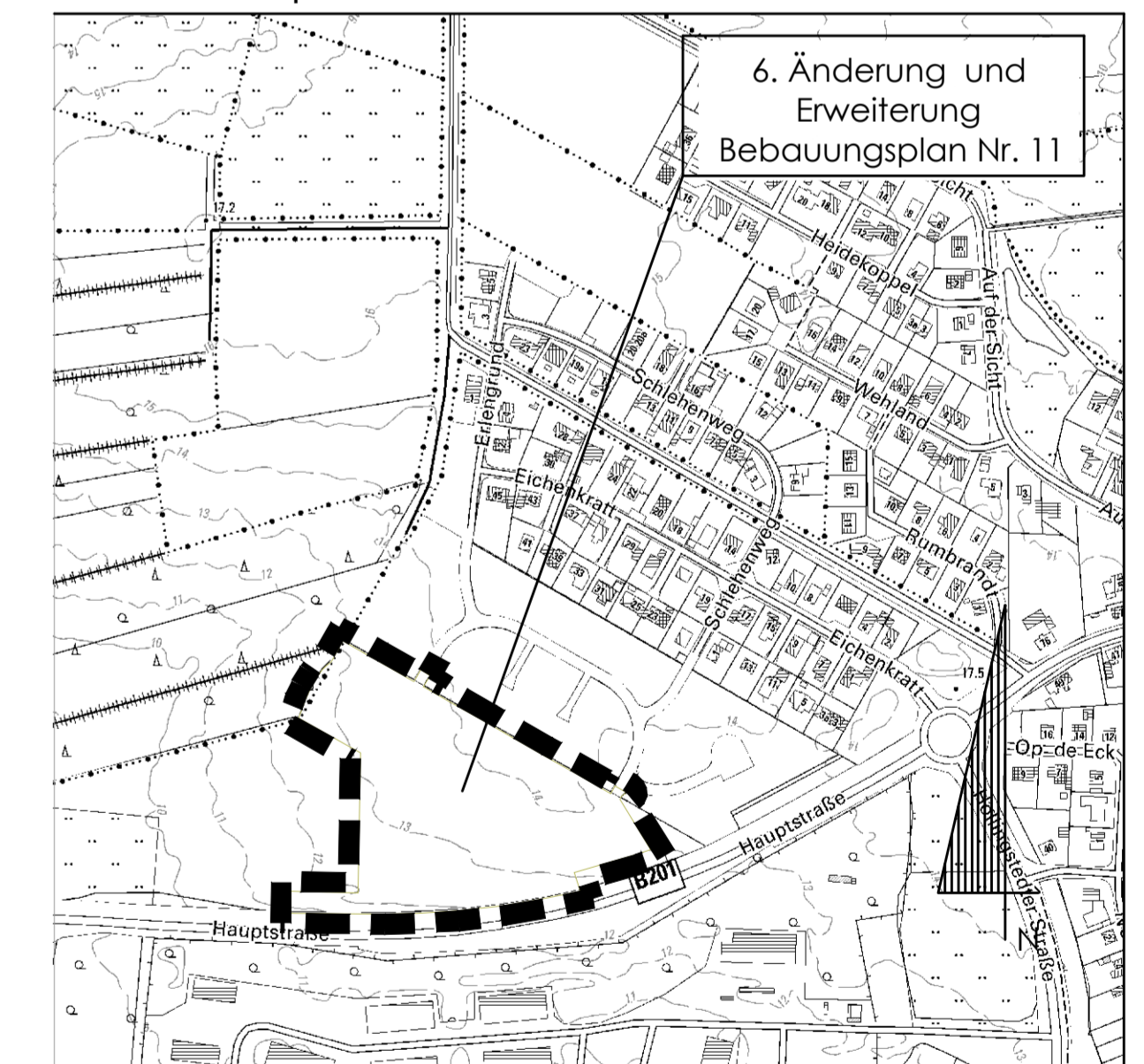
## Text (Teil B)

- Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
2.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und mit **WA 1, WA 2, WA 4** und **WA 5** bezeichneten Baufeldern sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.  
2.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und mit **WA 3** bezeichnetem Baufeld sind in je Wohngebäude höchstens zehn Wohnungen zulässig.
- Abweichende Bauweise, § 9 Nr. 1 Abs. 2 BauGB**  
In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB**  
Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**  
6.1 Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 2,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und "Erhaltungsgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.  
6.2 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der in der Planzeichnung mit "Straße A" und "S 1" bezeichneten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
- Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit zertifiziertem Reijosoatgut für die norddeutsche Tiefebene einzusäen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
8.1 Es ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.  
8.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgebot, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 15,00 m bis 20,00 m zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.  
8.3 In der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist ein Gehölzstreifen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
9.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist eine Lärmzuchtanlage in der Kombination Wall / Wand mit einer Höhe von 4,50 m über der Fahrbahngradienten der Bundesstraße 201 zu errichten.  
9.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen "LPB III-" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) werden für die Gebäude folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuschmissionen festgesetzt:  
9.2.1 Zum Schallschutz hinsichtlich des Verkehrs der Bundesstraße 201 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichs (LPB II) zur Bundesstraße 201 ausgerichtete Gebäudeseiten und Dachflächen (Süd- und Ost- und Westseiten) von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Obergeschossen mit einem resultierenden Schalldämmmaß R<sub>w,ref</sub> (gemäß DIN 4109) von 35 dB als Mindestwert auszuführen.  
9.2.2 Desweiteren sind dortige Schlafräume und Kinderzimmer in Obergeschossen mit schalldämpfenden Lüftungs- einrichtungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels ohne Öffnung der Fenster vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zu einer straßenabgewandten Gebäudesseite besteht.  
9.2.3 Für die Grundstücke Nr. 13 und 14 sind im Fall erhöhter Dachgeschosse mit einer Wohnlichen Nutzung in der dritten Wohnenebene straßenabgewandte Wohnraumerweiterer auszuschließen oder die Öffnung zu Lüftungszwecken baulich zu verhindern.

- Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig.  
Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB**

- Dachform und Dachneigung**  
1.1 Es sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 23° bis 50° zulässig.  
1.2 Für die Grundstücke in den mit **WA 1** und **WA 3** bezeichneten Baufeldern sind alle geeigneten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig.  
Eine Dachneigung von weniger als 23° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.**
- Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.**
- Dacheindeckungen**  
2.1 Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Befonndachsteinen in der Farbgebung rot, dunkelbraun und dunkelgrau, dunkelgrün und schwarz sowie Glas und Metall zulässig. Darüber hinaus sind Grassdächer und Reetdächer (Natur) zulässig.  
2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Sichtflächen der Gebäude**  
3.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine) in der Farbgebung weiß, rot, gelb und anthrazit, Putz, Holz und Glas zulässig.  
3.2 Abweichend zu Ziffer 3.1 sind für bis zu 30% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.  
3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
- Solare Strahlungsenergie**  
Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind.  
Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
- Antennenanlagen**  
Antennenanlagen sind nur bis zu maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen**  
Einfriedigungen sind in den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien", sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

## Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-154-19	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldenweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/3017-0 Fax: 04621/3017-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de		
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfart	Planung:	Maritz Hass, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung - Tel.: 04621/3017-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de
Planungsstand:	Datum / Unterschrift		
	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Aufhebungsbeschluss	
	<input checked="" type="checkbox"/> Planungsbeschluss Landesplanung (§ 14 BauGB; § 11 LgBO)	<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Fortschrittliche Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§ 13 BauGB)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Änderung	

**Satzung der Gemeinde SILBERSTEDT über die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sicht"**