

Satzung der Gemeinde Lürschau über den Bebauungsplan Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Am Hermannsorter Weg“ für das Gebiet nördlich Hermannsorter Weg, westlich Schubyer Weg und südlich der Ortslage Lürschau

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lürschau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - Allgemeines Wohngebiet "Am Hermannsorter Weg" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet nördlich Hermannsorter Weg, westlich Schubyer Weg und südlich der Ortslage Lürschau erlassen.
(Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.)

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

(2) Innerhalb des Traufbereichs sowie innerhalb eines Abstandes von 1,5 m zum Traufbereich der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

(1) Auf der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Zweckbestimmung Knick - ist aus vorhandenem Knickmaterial (Knickverleugung) ein fachgerecht wiederhergestellter Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Neupflanzung von acht Laubbäumen (Rotbuche oder Stiel-Eiche) mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm als zukünftige Überhälter ist dabei alle 10 m vorzunehmen. Darüber hinaus ist auf dem neu anzulegenden Knick eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Die zu verschiebenden Knickabschnitte sind in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. auf den Stock zu setzen.

(2) Auf der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Zweckbestimmung Sträucher - sind standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Bedingte Zulässigkeit von Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die für Wohngebiete zulässigen Geräuschimmissionswerte eingehalten werden können.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den einzelnen Grundstücken ist jeweils mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, anzuziehen und dauerhaft zu erhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

(1) Je wohnbaulich genutztem Grundstück müssen zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei mehr als einer Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück muss ein Stellplatz je weiterer Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

(2) Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenem Pflaster, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

(3) Glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikdacheanlagen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologie

Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 8 (1) bis 8 (3) der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Planzeichnung (Teil A)



Einnmessung: Vermessung Filpe, Tarp, 07.01.2020, Liegenschaftskataster: 07.05.2021

Festsetzungen

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet	WA	EDH	Einzelhäuser Doppelhäuser
offene Bauweise	o	H	Hausgruppen zulässig
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	I	Zahl der Vollgeschosse
	FH max. 9,0 m		Firsthöhe über der Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-----------	------------------------

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Sträucher -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Grünflächen

Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
-------------------------	------------------------------------

Nachrichtliche Übernahme

Bestehender Knick / Gehölzstreifen	§ 30 Abs. 1 BNatSchG § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
Anbauverbotszone 13 m bis Kreisstraße 24 (Schubyer Weg)	§ 29 Abs. 1 StrWG
Anbauverbotszone 3 m bis zum Knickfuß	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

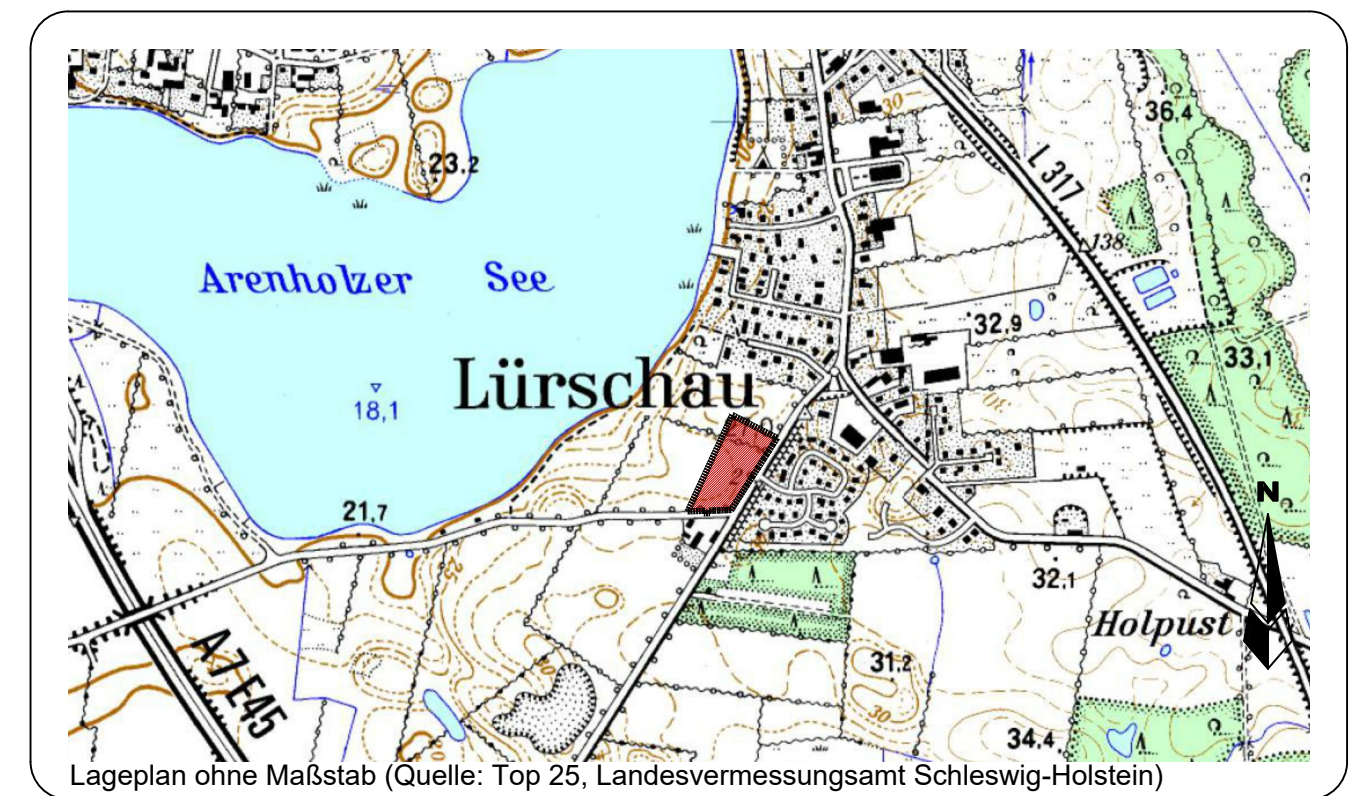
Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Flurgrenze	
Böschung	
künftig fortfallend	
Bäume	
Bemaßung	
Radius, Bemaßung in Meter	
in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt	
vorhandene Gebäude	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 22.05.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.06.2020 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 06.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00-18.00 Uhr im Amt Arensharde, Hauptstraße 41, 24887 Silberstedt 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 23.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Lürschau, den _____
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle am 07.05.2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Tarp, den _____
Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Lürschau, den _____
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Lürschau, den _____
Bürgermeister
- (Ausfertigung:) Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lürschau, den _____
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung sowie 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 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.
Lürschau, den _____
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 7 Allgemeines Wohngebiet „Am Hermannsorter Weg“ der Gemeinde Lürschau

Satzung	Verfahrensstand nach BauGB § 3(1) § 4(1) § 4(2) § 3(2) § 4a(3) § 10
M 1: 1.000	Stand : 17.01.2022 Gezeichnet : B. Kalvelage Bearbeitet : J. Zerbe
Auftraggeber: Gemeinde Lürschau 24850 Lürschau	Auftragnehmer: Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg 0461 / 1606893-0