

Satzung der Gemeinde Brodersby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über den Bebauungsplan Nr. 15 - 'Schönhagen Schloß zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg' - für das Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße 'Am Schloßteich' sowie beidseitig der Schloßstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 'Schönhagen Schloß zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg' - für das Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße 'Am Schloßteich' sowie beidseitig der Schloßstraße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
SO D+F	Sonstiges Sondergebiet - Dauer- und Ferienwohnen	§ 4 BauNVO
SO KW	Sonstiges Sondergebiet - Reha-Klinik-Wohnen	§ 11 (2) BauNVO
F	Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr	§ 9 (1) 5 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,3	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
△	Nur Einzelhäuser zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baulinien	§ 23 (3) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 23 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
F	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		
△	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
o	Grünfläche, öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
P	Grünfläche, privat	
△	Parkanlage	
HG	Hausgarten	
□	Spielplatz	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		
—	Wald	§ 9 (1) 18b BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Rechtsgrundlagen
●	Erhalt von Einzelbäumen § 9 (1) 25b BauGB
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
●●●●	Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GFL 1: zugunsten der Grundstücke 3, 4 und 5 § 9 (1) 21 BauGB GFL 2: zugunsten der Gemeinde Brodersby
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten; Abgrenzung der Art der Nutzung in den Grünflächen § 16 (5) BauNVO
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 § 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
12/3	Flurstücksnummer
①	Baufeld mit Nummer
A	Bezeichnung von Teilbereichen der WA-Gebiete
A	Bezeichnung von Teilbereichen der Sonstiger Gebiete D+F
□	vorhandene bauliche Anlagen
□	entfallende bauliche Anlagen
—	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
—	Sichtdreieck
○	künftig entfallender Knick
—	herzustellender Zaun
III. Nachrichtliche Übernahme	
□	geschützte Biotope § 30 (2) Nr. 4 BNatSchG
—	Waldabstandstreifen hier: 20 m § 24 LWaldG

TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstige Sondergebiete 'Dauer- und Ferienwohnen'** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In den Sondergebieten 'Dauer- und Ferienwohnen' sind zulässig:

 - Ferienwohnungen, die der vorübergehenden Nutzung für Erholungszwecke dienen,
 - Wohngebäude für dauerhaftes Wohnen.
 - Sonstige Sondergebiete 'Reha-Klinik-Wohnen'** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem Sondergebiet 'Reha-Klinik-Wohnen' sind nur Wohnungen für Angehörige der Patienten der Reha-Klinik Schloß Schönhagen, während deren Klinikaufenthalt zulässig.
 - Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
- ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Auf den Grundstücken 4 und 5 kann die zulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

In den Teilbereichen B des Sonstigen Sondergebietes 'D+F' ist eine abweichende Bauweise gültig. Hier sind in der abweichenden Bauweise in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Sondergebieten wird die Firsthöhe der Gebäude bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 12 m ab Erdgeschosserfüßbodenoberkante begrenzt.
 - In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebiete darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 8,00 m ab Erdgeschosserfüßbodenoberkante betragen.
 - In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 9,00 m ab Erdgeschosserfüßbodenoberkante betragen.
 - In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) höchstens 3,75 m ab Erdgeschosserfüßbodenoberkante betragen.
 - In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand) höchstens 4,00 m ab Erdgeschosserfüßbodenoberkante betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhenlage der Erdgeschosserfüßbodenoberkante darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
 - Für die Baugrundstücke 3, 4 und 5 darf die Höhenlage der Erdgeschosserfüßbodenoberkante maximal 50 cm über dem privaten Erschließungsweg liegen.
 - Für das Baugrundstück 1 darf die Höhenlage der Erdgeschosserfüßbodenoberkante maximal auf der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes des Eiskellerweges, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenanzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Fläche der privaten Erschließungsstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke festgesetzt.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Die Flächen sind gegenüber den Bauflächen einzuzäunen.
 - Innerhalb des verringerten Waldabstandstreifens von 20 m (private Grünflächen 'Hausgärten') sind nur untergeordnete, nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen, wie z.B. Kinderschaukel, kleines Gartenhaus (bis max. 30 m² umbauter Raum) etc., zulässig. Große Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind innerhalb des Waldabstandstreifens nicht zulässig.
 - Innerhalb des Gehölzstreifens östlich der Teilbereiche A und B des allgemeinen Wohngebietes sind an geeigneten Bäumen zwei Höhlenkästen und drei Spaltenkästen als Teillebensräume für Fledermäuse anzubringen.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Parkplatz- und Stellplatzflächen sind in maximal 200 m² große Flächen zu gliedern und einzuzäunen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN UND IN DEN TEILBEREICHEN A DER SONSTIGEN SONDERGEBIETE 'D+F'** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
 - Nebendachflächen sind bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung
 - Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
 - Außenwandgestaltung
 - Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz zulässig.
 - Als Außenwandgestaltung sind auch Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
 - Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
 - Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN TEILBEREICHEN B DER SONDERGEBIETE 'D+F'** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - Es sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer mit Neigungswinkeln von mind. 30 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
 - Die Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Doppelpflanzungen und S-Pflanzungen in roten und rotbraunen Farbönen.
 - Außenwände
 - Als Außenwandmaterialien sind Verblendmauerwerk oder Putz zulässig. Sichtmauerwerk ist aus hellbraunen oder rotbraunen Vormauersteinen oder Flachverblendern herzustellen. Verputzte Fassaden erhalten die Farbgebung weiß, blassgelb oder hellbraunbeige. Für Teilflächen der Außenwände, z.B. Giebelbereiche, sind auch Holz- oder Schieferverschalungen zulässig.
 - Türen, Fenster und Tore sind in den Farben weiß, grün und braun zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt (als "Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6") aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.2016. Die ersttätige Baunutzungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 11.04.2019 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 (damals "Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6") mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 (damals "Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2019 bis zum 23.05.2019 während der Sprechstunden 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 11.04.2019 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.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 28.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Brodersby, den 29.06.2020 (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Schleswig, den 29.06.2020 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.03.2020 und am 09.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bebauungsplanur wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 10.03.2020 angepasst und lautet nun Nr. 15.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.04.2020 bis 11.05.2020 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.04.2020 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee ortsüblich bekannt gemacht; eine offensichtliche Unrichtigkeit (hier: Jahreszahl in dem Auslegungszeitraum) wurde durch Berichtigungsbescheinigung, die im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am 30.04.2020 abgedruckt wurde, berichtigt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.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 20.04.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Brodersby, den 29.06.2020 (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Brodersby, den 29.06.2020 (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 Schlei-Ostsee am 29.07.2020, 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 mit dem am 29.07.2020 in Kraft getreten. Brodersby, den 29.07.2020 (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE BRODEBSBY

'SCHÖNHAGEN SCHLOSS, ZWISCHEN SCHLOSSSTRASSE UND EISKELLERWEG'

