

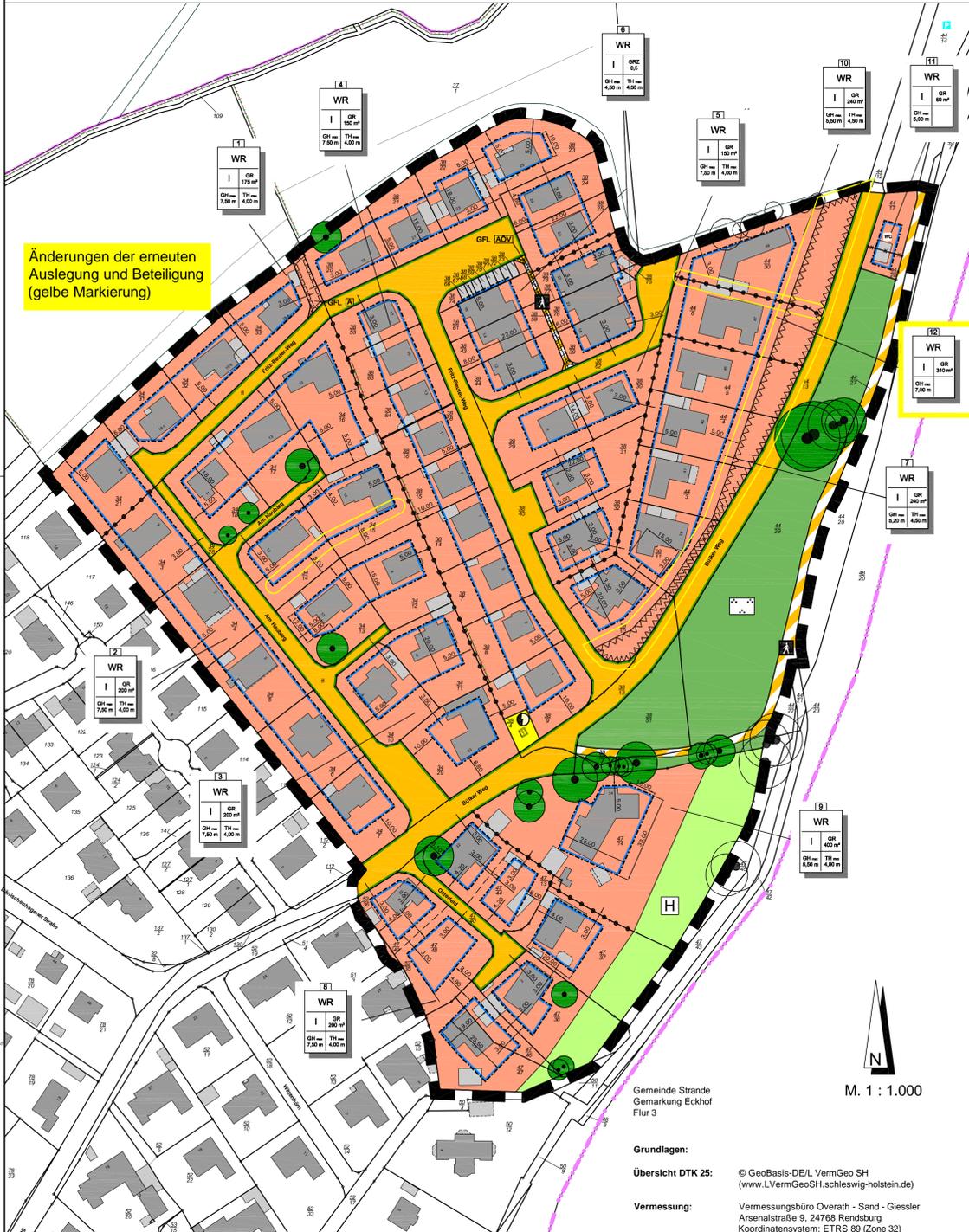
# Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee"

Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 01.10.2019 (GVBl. S. 398) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Strande für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

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

## Planzeichnung -Teil A-



Änderungen der erneuten Auslegung und Beteiligung (gelbe Markierung)

## Planzeichen nach der PlanzV90

### I. Festsetzungen

**WR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 200 m<sup>2</sup> Grundfläche (als Höchstzahl)  
 I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
 GH max. 7,50 m Gebäudehöhe maximal  
 TH max. 4,00 m Traufhöhe maximal

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

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Fußgängerbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
 Elektrizität - Trafo  
**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung "Parkanlage"  
 Private Grünfläche  
 Zweckbestimmung "Hausgärten"

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Einzelbäume

### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Teilgebietesbezeichnung  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (A), Öffentlichkeit (O) und Versorger (V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude  
 Grundstücksgrenzen (unverbindlich)  
 Flurstücksbezeichnung  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend (unverbindlich)

## Text - Teil B -

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Der Plangebietsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient dem Wohnen.

Im Plangebietsbereich sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, generell zulässig.

### Ausnahmsweise können

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen  
 kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Hauptnutzung des Gebäudes baulich untergeordnet sind  
 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 zugelassen werden.

In Teilgebiet 11 ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO der Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, allgemein zulässig.

In Teilgebiet 12 ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundfläche bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens.  
 Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte, der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf zugunsten von Schornsteinen und anderen notwendigen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom Erdgeschoss Fertigfußboden aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen. Die Traufhöhe bemisst sich nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist oder nach allen Seiten zurückgesetzt.  
 Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

2.2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 In Teilbaugebiet 12 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis auf insgesamt 740 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches ist als offen festgesetzt. In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 bis 10 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. In dem Teilgebiet 6 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

4. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich zugunsten von Terrassen, Wintergärten und anderen untergeordneten Baukörpern bis maximal 60 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal in der notwendigen Höhe zulässig, um Terrassen, Wintergärten und andere untergeordnete Baukörper, an die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens anzupassen.

5. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Teilgebiete 1, 2, 3, 5 und 8 beträgt 600 m<sup>2</sup> und für die Teilgebiete 7 und 9 800 m<sup>2</sup>. Festgesetzte Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks.

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. **Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

8. **Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

**Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in Weiß bis Sandfarben sowie in Rot bis Rotbraun als Klinker, Putz-, oder Ziegelfassade. Untergeordnete Gebäudeteile sind ebenfalls zulässig als eine Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtonen und Naturfarben.

8.2 **Dachgestaltung**

Zulässig sind Dächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit, glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer zulässig.

In den Teilgebieten 6, 7, 10, 11 und 12 sind auch Flachdächer zulässig.

Teilgebiet 1, 4, 5 und 8: 39° bis 45°

Teilgebiet 2 und 3: Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 19° bis 21° zulässig. Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Teilgebiet 6, 7, 10 und 12: 3° bis 6°

Teilgebiet 9: 39° bis 50°

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen des Hauptgebäudes zulässig. Die Neigung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie muss der Dachneigung entsprechen.

8.3 **Notwendige Stellplätze**

In den Teilgebieten 1 bis 5, 7 bis 10 und 12 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

9. **Grünordnerische Festsetzungen**

9.1 **Einfriedigungen**

An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen durch standortgerechte und heimische Anpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend zu den Anpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### Hinweise

Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend verläuft der Vorfluter III / Freidorfer Au des Wasser und Bodenverbandes Fuhensee-Bülk. Die Ausweisung der Baufelder in den angrenzenden Grundstücken ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband geschehen. Darüber hinaus ist bei Bauvorhaben die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis .../durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) 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 ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www....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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Strande, den  
 Bürgermeister  
 Gemeinde Strande

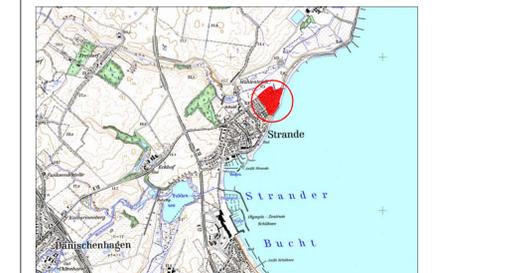
10. (Ausfertigung) Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Strande, den  
 Bürgermeister  
 Gemeinde Strande

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 ... (vom ... bis ... durch Aushang) 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.

Strande, den  
 Bürgermeister  
 Gemeinde Strande

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Strande



GEMEINDE <b>Strande</b> Vertreten durch Amt Dänischenhagen Sturenhager Weg 14 24229 Dänischenhagen	DATUM 26.03.2020
	MASSSTAB 1:1.000

**Satzung der Gemeinde Strande über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**  
 für das Gebiet "Fritz-Reuter-Weg, Am Haubarg, Osterfeld und Bülker Weg zwischen Osterfeld und Auslauf Freidorfer Au und Ostsee"

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung IPP Ingenieurgesellschaft Possehl u. Partner GmbH Rendsburger Landstr. 196-198 D 24113 Kiel Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59 info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de	VERFAHRENSSTAND Verfahren nach § 13 a Vorentwurf § 3 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 4a (3) BauGB Satzung
---	--