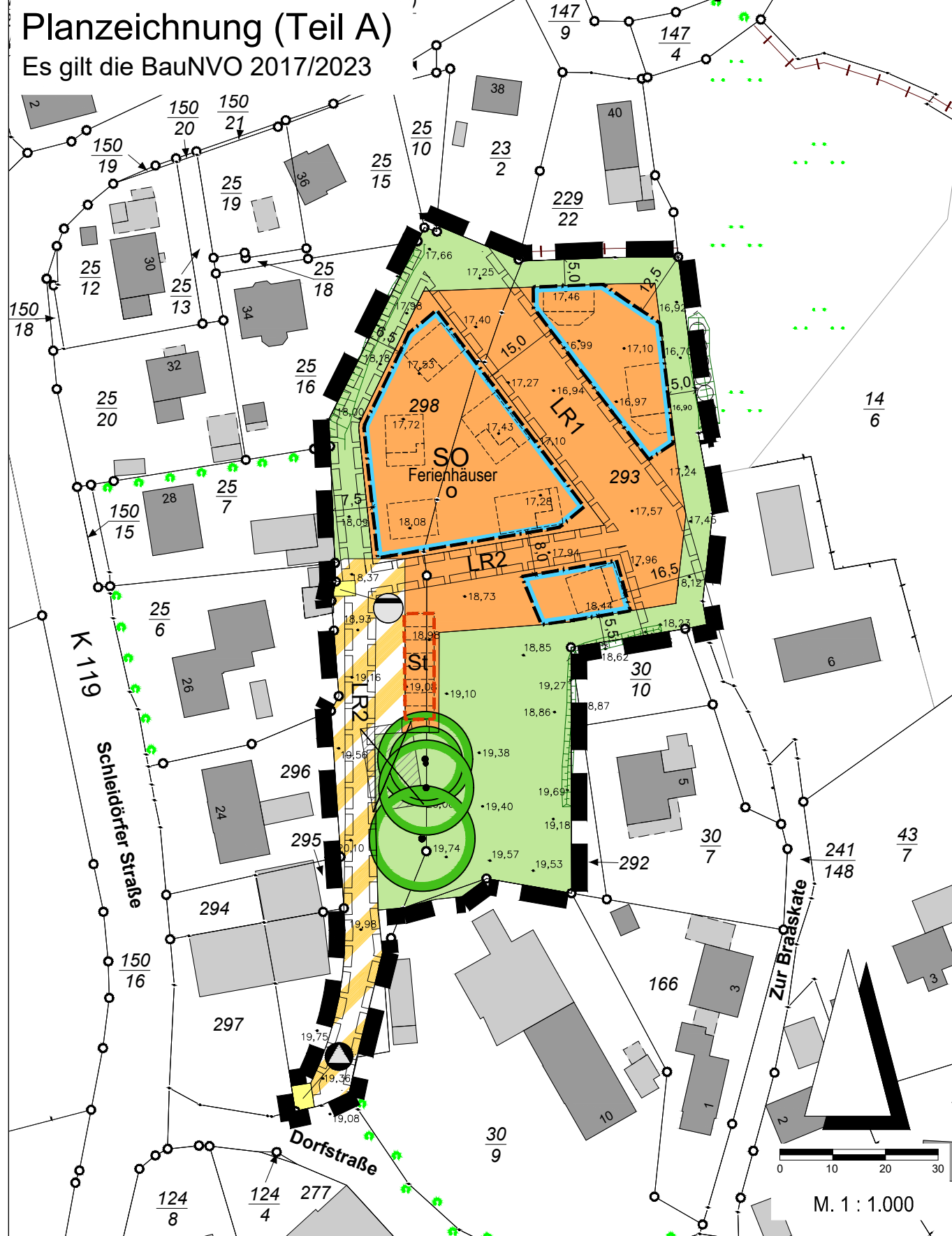


SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - "TINY HÄUSER"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 - "Tiny Häuser" - für das Gebiet östlich der Schleidörfer Straße, nördlich der Dorfstraße und nordwestlich der Straße Zur Braaskate, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.



Text (Teil B)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser** (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
- 1.1.1 Das Sondergebiet 'Ferienhäuser' dient dem Zweck der Erholung und der Errichtung von Ferienhäusern.
- 1.1.2 Zulässig sind insgesamt maximal 8 Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und Lagerräume.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen in dem SO-Ferienhäuser beträgt 4,50 m ab Oberkante Fertigfußboden.
- 2.2 Die Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Terrassen wird auf zusätzlich max. 25 m² je Ferienhaus begrenzt.
- 2.3 Aufgeständerte Holzstege als Zuwegungen zu den Ferienhäusern bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt.
- 3 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem vorhandenen Gelände im Bereich des jeweiligen Gebäudes liegen.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
- 4.1 Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5 Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material wie Schotterterrassen, Betongrassteine oder Pflaster in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 5.3 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht LR1 erfolgt zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen und der Gemeinde Brodersby-Goltoft. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte LR2 erfolgen zugunsten der Gemeinde Brodersby-Goltoft.

- Sonstige Planzeichen**
- LR1 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nummerierung § 9 (1) 21 BauGB
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 298 Flurstücknummer
- in Aussicht genommene Gebäudestellung
- vorhandene Geländehöhen in m üNNH
- zukünftig entfallende bauliche Anlagen
- vorhandener Baum ohne Erhaltungsgebot

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO Ferienhäuser	Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhäuser	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 (4) BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
offene Bauweise		§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Private Zufahrt		§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Abwasserpumpstation		§ 9 (1) 12, 14 BauGB
Flächen für die Abfallbeseitigung hier: Aufstellfläche für Abfallbehälter		§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
private Grünflächen - 'naturnah'		§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Einzelbäume mit Erhaltungsgebot		§ 9 (1) 25b BauGB

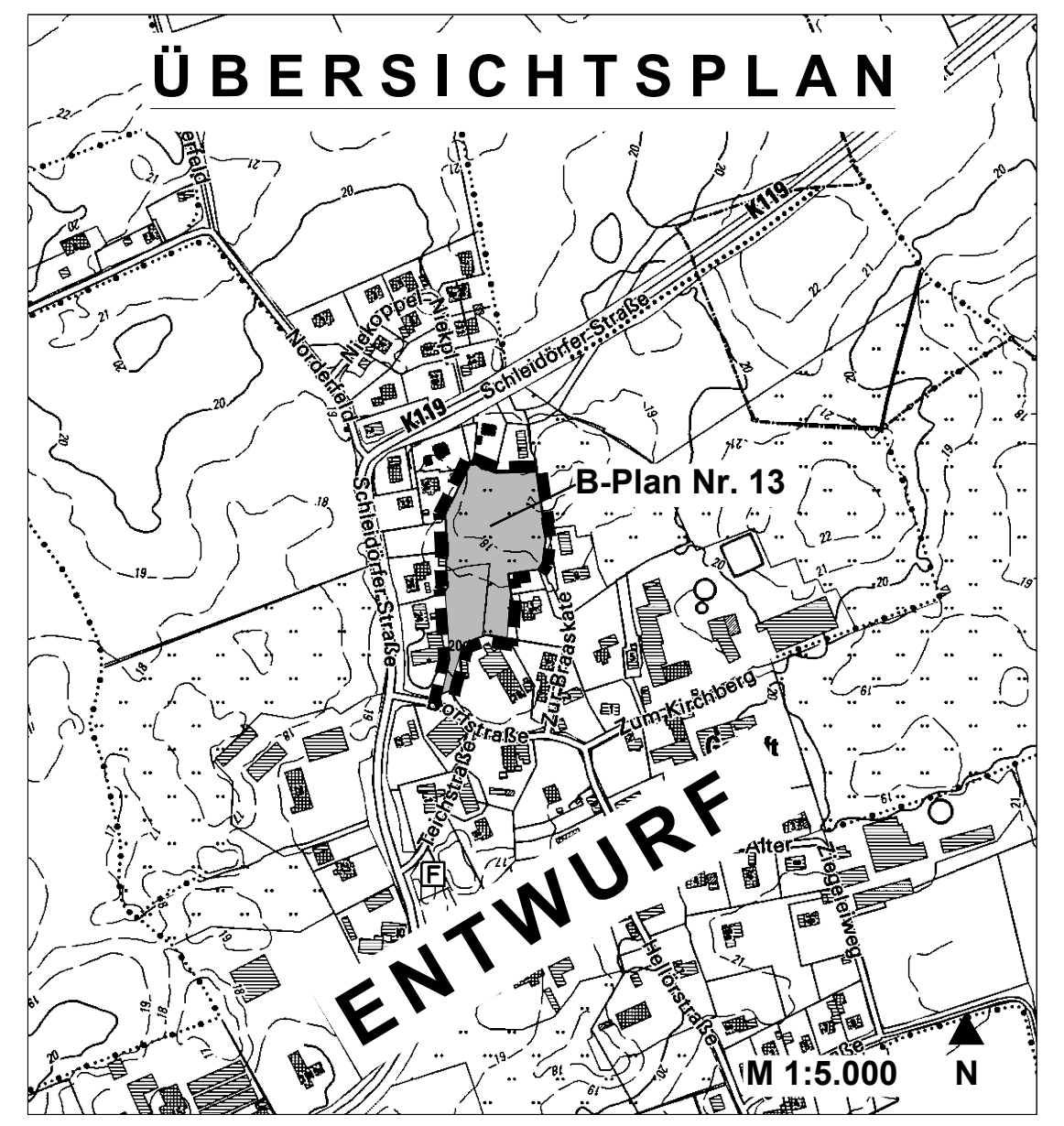
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom bis
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.amt-suederbrarup.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter www.amt-suederbrarup.de und durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
5. 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.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den (Unterschrift)
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)

- 7 Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
- 7.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- B Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
- 1 Dachform und Dachneigung
- 1.1 Es sind nur Dächer mit max. 45 Grad Neigung zulässig.
- 2 Dacheindeckung
- 2.1 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.
- 2.1 Die Errichtung von Gründächern ist zulässig.
- 3 Außenwandgestaltung
- 3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Holz und Glas zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- C Sonstige Hinweise**
- 1 Artenschutz
- Die Beseitigung von Gebäuden ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bezüglich heimischer Brutvögel und Fledermäuse in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02 durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.
- 2 Ordnungswidrigkeiten
- Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)
10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die 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, wurden im Internet unter www.amt-suederbrarup.de und durch Aushang in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. 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.
- Brodersby-Goltoft, den (Unterschrift)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE BRODERSBY-GOLTOFT "Tiny Häuser"



STAND: OKTOBER 2024