

# Satzung der Gemeinde Hasselberg über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hinter der Bäckerei"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Gemeinde Hasselberg über den Bebauungsplan Nr. 9 "Hinter der Bäckerei", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

GFZ 0,49 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 GRZ 0,28 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)

#### Bauweise

● Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 ▲ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Überbaubare Grundstücksfläche

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 ■ Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 ■ Privatweg

#### Grünflächen

■ Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Zweckbestimmung: - Gartenland -

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft

**K** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft - Entwicklungsziel Knickschutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**S** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

— Stützmauer  
 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 — Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmaßes innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

● vorhandener Knick (§ 21 LNatSchG)

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenze  
 130/24 Flurstücksnummer, z.B. 130/24  
 — vorhandene Böschung  
 -16,89 vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 16,89  
 - - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze  
 ⑤ Nummer des in Aussicht genommenen Baugrundstücks, z.B. 5  
 3 Bemaßung in m, z.B. 3  
 ■ Wasserfläche

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO, § 13 a BauNVO)

- 1.1. Allgemein zulässig sind Wohngebäude mit Dauerwohnungen.
- 1.2. Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.
- 1.3. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.4. <sup>1</sup>Gemäß § 13 a BauNVO können Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit bestimmt sind (Ferienwohnungen) bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. <sup>2</sup>Dabei darf die Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten. <sup>3</sup>Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

- <sup>1</sup>Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3 darf für die vorgesehenen Grundstücke 1,2,3 höchstens 8,50 m und für die vorgesehenen Grundstück 4,5,6 höchstens 8,00 m betragen.

### 3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)

- Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen (OKF EG), muss mindestens + 17,00 m NHN und darf höchstens + 17,30 m NHN betragen.

### 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Im Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§§ 14 Abs. 1 S. 3, 23 Abs. 5 BauNVO, § 86 LBO)

- 5.1. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2. Je Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze / Garagen herzurichten.

### 6. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

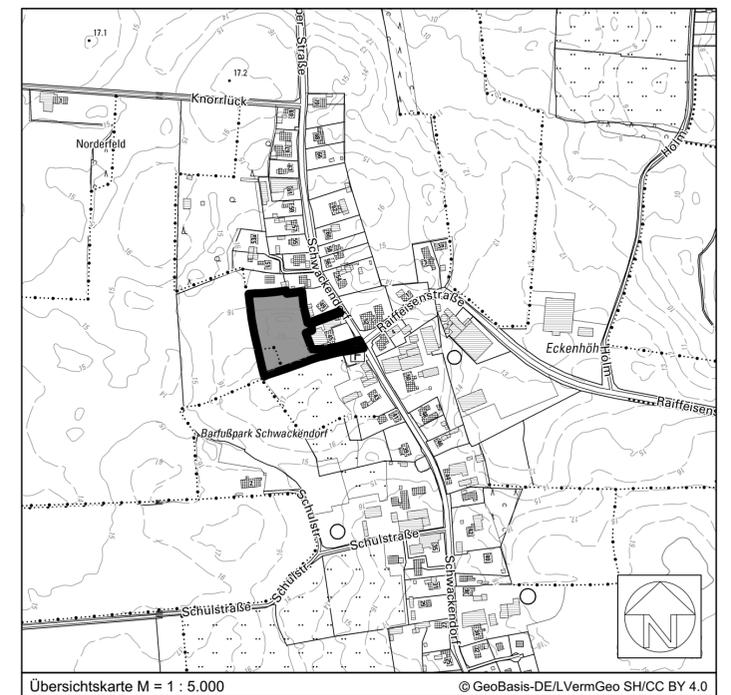
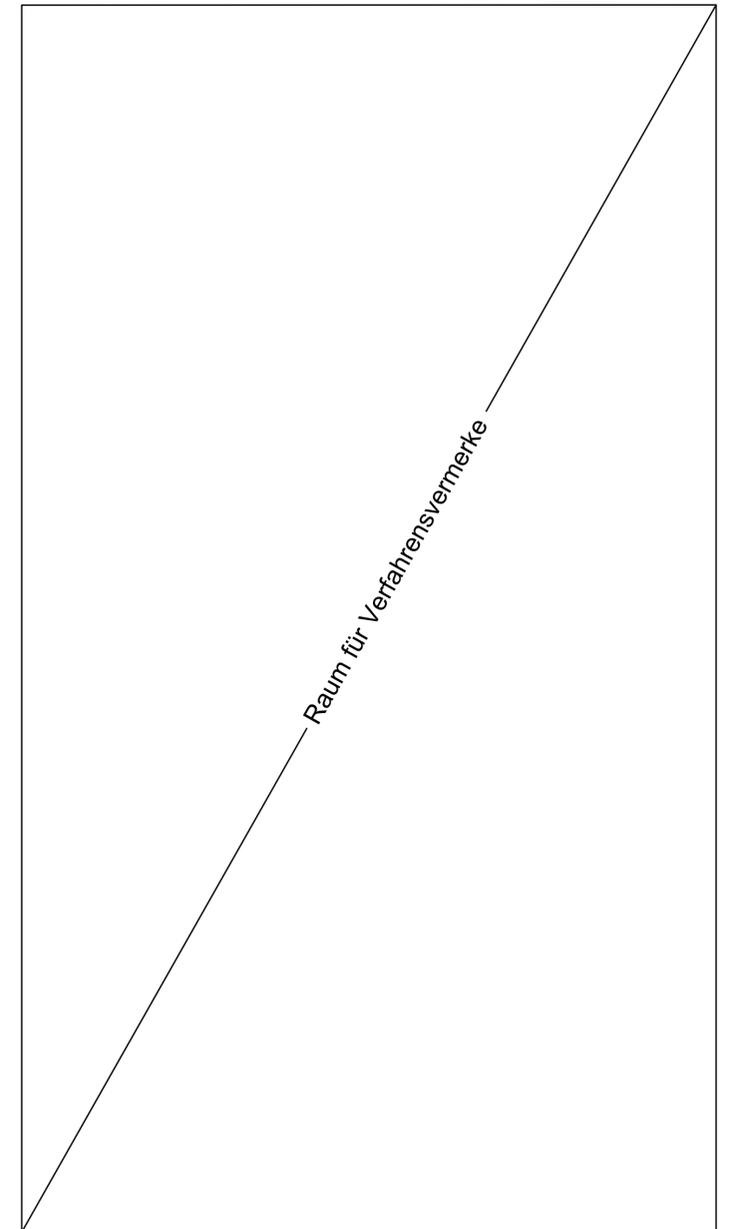
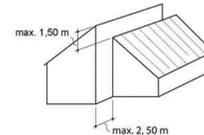
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 6.1. Der vor dem Fuß der im Plangebiet verlaufenden Knicks liegende Knicksaum (Breite 3 m) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- 6.2. Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
- 6.3. Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.
- 6.4. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit mindestens 3 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zur Verwendung des von den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vorzuhalten.
- 6.5. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen, die in Richtung Knick abstrahlen, sind unzulässig, ebenso wie Gartenbeleuchtungen und Illuminationen der Hausfassaden auf der dem Knick zugewandten (rückwärtigen) Seite des Grundstücks. Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden.
- 6.6. Die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von 1.050 m<sup>2</sup> / Ökopunkten wird über das Ökokonto „Hasselberg und Krons-gaard“ (Kreis Schleswig-Flensburg Az. 6614.03.038.2016.00) erbracht.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

- 7.1. Dachform: <sup>1</sup>Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,50 m gegeneinander verschoben sind (vgl. nebenstehende Abbildung). <sup>2</sup>Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48°, bei Gründächern min. 15°. <sup>3</sup>Nebendächer sind auch mit anderen Dachneigungen und eindeckungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- 7.2. <sup>1</sup>Dacheindeckung: Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende (Eindeckungen (Glanzgrad <30% nach DIN EN ISO 2813) in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit. <sup>2</sup>Ziff. 7.6 bleibt davon unberührt. <sup>3</sup>Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig sowie bei Wintergärten und bei Dächern i.S. Ziff. 7.1 S. 3 (Nebendächer) transparente Eindeckungen.
- 7.3. Außenwände: <sup>1</sup>Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz, bei Wintergärten auch Glas. <sup>2</sup>Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- 7.4. Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3 und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut darf max. 3,50 m betragen.
- 7.5. Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff 7.1 bis 7.4 gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- 7.6. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und sie die Begrenzung der Dachflächen (Ortgang, First, Traufe) nicht überragen.
- 7.7. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- 7.8. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als lebende Hecken oder als begrünte Naturstein- oder Erdwälle auszuführen.
- 7.9. <sup>1</sup>Auf den vorgesehenen Grundstücken 4, 5, 6 ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze (vgl. Planzeichnung) eine Stützmauer (Oberkante +16,20 m NHN) zu errichten. <sup>2</sup>Zwischen Stützmauer und gegenüberliegender Baugrenze dürfen Aufschüttungen auf maximal + 16,20 m NHN Geländehöhe und innerhalb des Baufensters der vorgesehenen Baugrundstücke 4, 5, 6 auf maximal + 17,00 m NHN Geländehöhe vorgenommen werden.



## Gemeinde Hasselberg Bebauungsplan Nr. 9 "Hinter der Bäckerei"

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, April 2024)

**PLANUNGSBÜRO**  
**FÜR STADT UND REGION**  
 CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GBR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

*Hinweise zu Ziff 7. Örtliche Bauvorschriften*  
 Gemäß § 84 Abs.1 Nr.1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 7 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

*Es wird ausdrücklich auf § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) verwiesen: „Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 gilt nicht, soweit Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücken treffen.“*