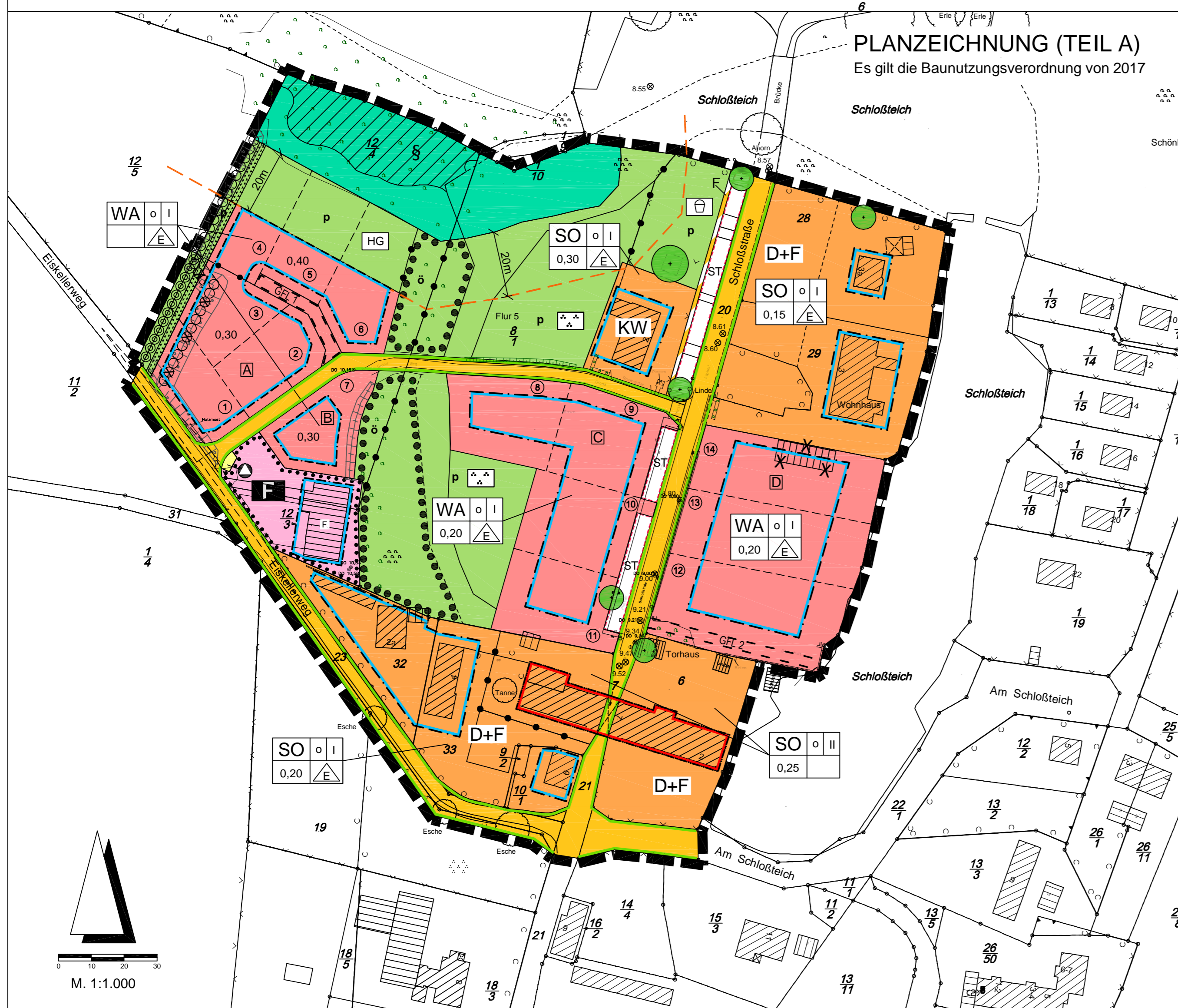


# Satzung der Gemeinde Brodersby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 - 'Schönhagen Schloß zwischen Schloßstraße und Eiskellerweg' - für das Gebiet nordwestlich des Eiskellerweges, nördlich der Straße 'Am Schloßteich' sowie beidseitig der Schloßstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 '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.



## 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.
- 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 Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebiete darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 8,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
  - In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebiete darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 9,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
  - In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebiete darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außen- wand) höchstens 3,75 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
  - In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebiete darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außen- wand) höchstens 4,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante 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 Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante 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.
- 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.
- 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.
  - Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
  - Auf den Baugrundstücken 1, 3 und 4 ist entlang des Knicks ein Streifen von mind. 2,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. Auf dem Knick ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
  - Innerhalb des Gehölzstreifens östlich des allgemeinen Wohngebietes sind an geeigneten Bäumen zwei Höhlenkästen und drei Spaltenkästen als Teilbereichsräume für Fledermäuse anzubringen.
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Beton- grassteine, Pflaster).
  - Park- und Stellplatzflächen sind in maximal 200 m<sup>2</sup> große Flächen zu gliedern und einzugrünen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN SONDERGEBIETEN UND DEN TEILBEREICHEN C UND D DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
  - Dachform und Dachneigung**
    - Es sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
    - Die Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Doppelpfalz- pflanzen und S-Platten in roten und rotbraunen Farbttönen.
    - Dachaufbauten dürfen insgesamt je Gebäudesite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen. Bei Steildächern sind Dachgauben in Form von Schleppgauben mit maximaler Breite von 2,00 m je Einzelgaube zulässig. Dacheinschnitte dürfen nicht vorgenommen werden.
  - Außenwände**
    - Außenwände sind in Massivbauweise auszuführen. Sichtmauerwerk ist aus roten oder rotbraunen Vormauersteinen oder Flachverblendern herzustellen. Für Teilflächen der Außenwände - Fensterbrüstungen und Giebelbereiche - ist auch eine Holzverschalung zulässig.
    - Fensteröffnungen und Türöffnungen dürfen 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sie sind rechteckig auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wessie durch Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün und braun zulässig. Fenster sind weiß oder naturfarben zu streichen, Absetzungen der Rahmenhölzer können in grünen und braunen Farbttönen erfolgen. Fenster und Türen aus glänzendem Material sind nicht zugelassen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN TEILBEREICHEN A UND B DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - Dacheindeckung**
    - Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
  - Außenwandgestaltung**
    - Als Außenwandgestaltung sind nur 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am ..... 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 ..... den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Brodersby, den ..... (Unterschrift)
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 

Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 

Brodersby, den ..... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Brodersby, den ..... (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Brodersby, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 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 ..... 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.
 

Brodersby, den ..... (Unterschrift)

## NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 DER GEMEINDE BRODEBSBY

### 'SCHÖNHAGEN SCHLOSS, ZWISCHEN SCHLOSSSTRASSE UND EISKELLERWEG'



STAND: MÄRZ 2019

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
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	§ 11 (2) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,3	§ 9 (1) 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 19 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
—	Baulinien	§ 23 (3) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 23 (2) BauNVO
<b>Verkehrsräume</b>		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
F	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>		
—	Flächen für die Abfallentsorgung	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
Ö	Grünfläche, öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
P	Grünfläche, privat	
—	Parkanlage	
HG	Hausgarten	
—	Spielplatz	

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

—	Wald	§ 9 (1) 18b BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
—	Erhalt von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
—	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
—	2 m Knickschutzstreifen auf den Baugrundstücken	§ 9 (1) 20 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 (1) 21 BauGB
—	GFL 1: zugunsten der Grundstücke 3, 4 und 5	
—	GFL 2: zugunsten der Gemeinde Brodersby	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
81/7	Flurstücksnummer	
—	Baufeld mit Nummer	
A	Bezeichnung von Teilbereichen der WA-Gebiete	
—	vorhandene bauliche Anlagen	
—	entfallende bauliche Anlagen	
—	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
—	Sichtdreieck	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
—	geschütztes Biotop, hier Bruchwald	§ 30 (2) Nr. 4 BNatSchG
—	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
—	künftig entfallender Knick	
—	Waldabstandsstreifen hier: 20 m	§ 24 LWaldG