

# Satzung der Gemeinde Osterby über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 "Dorfblücken" nördlich und östlich der Hauptstraße (L 1) sowie nördlich und östlich der Süderstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Osterby vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 - Dorfgebiet "Dorfblücken" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet für das Gebiet nördlich und östlich der Hauptstraße (L 1) sowie nördlich und östlich der Süderstraße erlassen. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeitigen Fassung.

**Festsetzungen**

**Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**

**Maß der baulichen Nutzung**

**Verkehrsflächen**

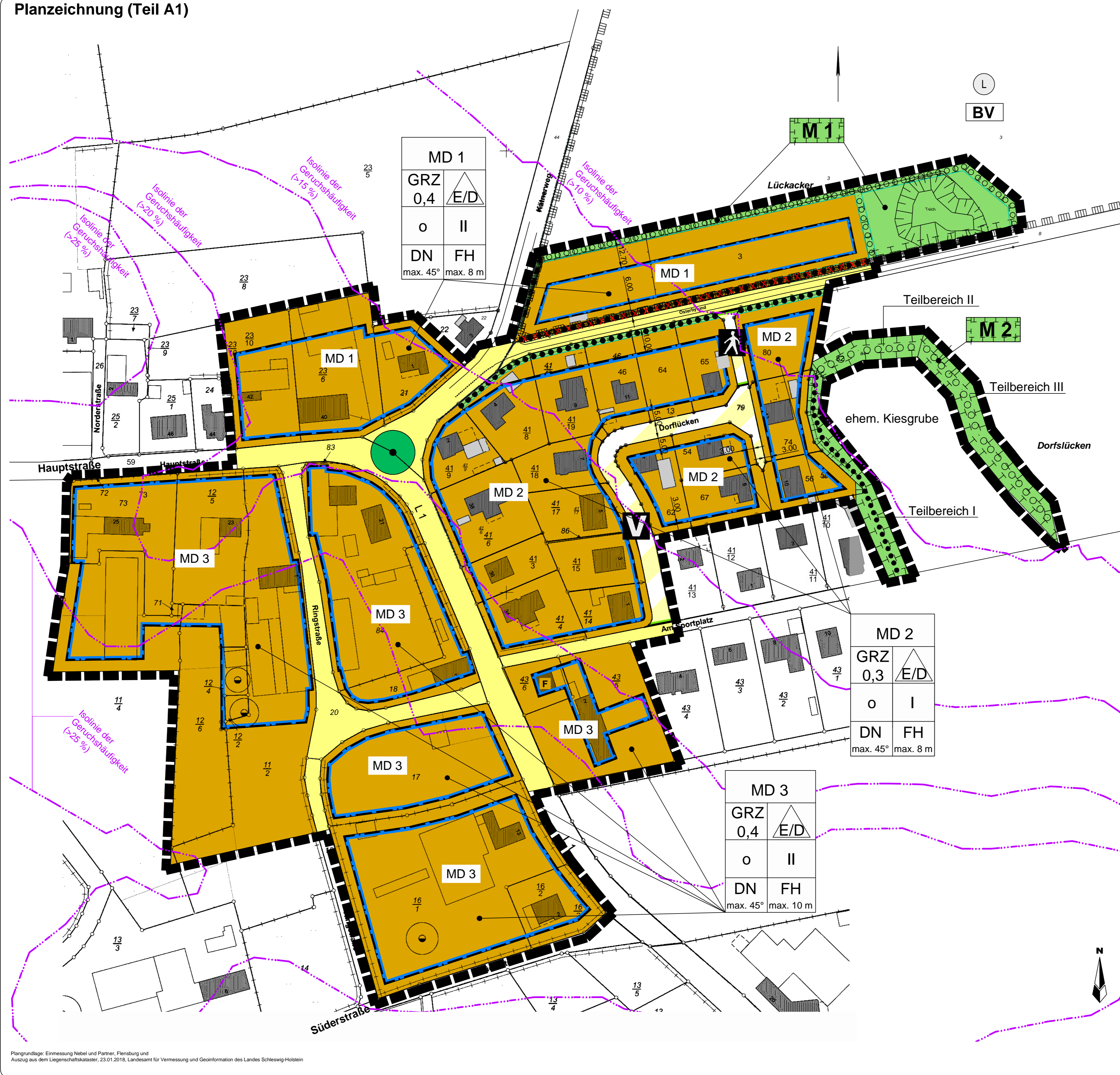
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Sonstige Planzeichen**

**Darstellung ohne Normcharakter**

Übersichtskarte: Osterby, Nordtop, Süderstraße, Hauptstraße, Dorfblücken, Ringstraße, Antportplatz, Lückacker, ehem. Kiesgrube, Dorfblücken, Teilbereich I, II, III.



## TEIL B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)**

Es wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landschaftliche Nebeneinrichtungen,
  - Sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für die örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

**Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.

**Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen im Dorfgebiet ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Höhe wird gemessen von der jeweiligen natürlichen Geländehöhe bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, SAT-Anlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Solarenergiegewinnung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

**Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**Baugrenzen**  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, über die festgesetzten Baugrenzen, kann in geringfügigem Ausmaß, (max. 0,5 m) gestattet werden.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Außerhalb der festgesetzten Baulinien sind Nebenanlagen nach § 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**4.1 Straßenverkehrsflächen**  
Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe Planzeichnung Teil A). Die Straße „Dorfblücken“ wird mit der besonderen Zweckbestimmung („Verkehrsberuhigter Bereich“) versehen.

**4.2 Weitere Verkehrsflächen**  
Der im Nordosten des Plangebietes verlaufende Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Fußgängerbereich“) festgesetzt (siehe Planzeichnung Teil A).
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)**

**Dachgestaltung**  
Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf maximal 45° betragen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind parallel zur Dachhaut anzubringen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf den öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es sind standortheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu wählen.

Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3 m vom Knickfuß zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es werden zwei Maßnahmenflächen festgesetzt (M 1 und M 2)

**M 1:** In diesem Bereich ist der humose Oberboden abzuschleiben und magere Bodenverhältnisse herzustellen. Zur Vermeidung von Nährstoffeinträgen ist die Fläche mit Knicks einzufassen.

**M 2:** Die Maßnahmenfläche untergliedert sich in drei Teilbereiche.  
Teilbereich I: Auf der Westseite ist bis auf Höhe des Flurstückes 80 der Knick zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Länge ca. 105 m).  
Teilbereich II: Im Norden ist eine standortgerechte, ebenerdig, einreihige Hecke zu setzen, heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten (Länge ca. 50 m).  
Teilbereich III: Auf der Ostseite ist eine Gehölzreihe aus standortgerechten Gehölzen zu setzen, heranzuziehen und dauerhaft zu erhalten (Länge ca. 100 m).
- Hinweise**

**Archäologie**  
Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG SH 2015 der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**Immissionen**  
Die Geruchshäufigkeit ist der prozentuale Anteil der Zeiten mit Geruchswahrnehmungen. Die in Dorfgebieten zulässigen Geruchshäufigkeiten von maximal 15 % werden teilweise überschritten. Dies betrifft bestehende Strukturen und Bepflanzungen. Im Nordosten des Geltungsbereiches, der für die Neubaueingriffe vorgesehen ist, wird der zulässige Immissionsgrenzwert eingehalten. (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg; 12.03.2018)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Wege- und Brandschutz-Ausschusses vom \_\_\_\_\_
- Der Bau-, Wege- und Brandschutz-Ausschuss hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, die o.g. Beschlussfassung an den Ausschuss zu übertragen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 und § 2 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten: montags bis freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und montags zusätzlich von 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr in der Amtsverwaltung Schafflund 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, vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte ein Hinweis auf der Internetseite der Gemeinde Osterby \_\_\_\_\_
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft.
- Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Flensburg, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Osterby, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein / die Landrätin / der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat mit Bescheid \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_ die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Übersichtsplan (Teil A) und dem Text (Teil B), – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom \_\_\_\_\_ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein / die Landrätin/der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_ bestätigt.  
Osterby, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Osterby, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Text mit Begründung des Bebauungsplans Nr. 1 durch die Gemeindevorstand zur Verfügung steht, ist von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern 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.  
Osterby, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 "Dorfblücken" der Gemeinde Osterby

Vorentwurf	Verfahrensstadium nach BauGB § 13a § 13b § 13c § 13d § 13e
M 1: 1.000	Stand : 20.03.2018 Gezeichnet : B. Kahvegger / T. Leupold Bearbeitet : M. Demuth / K. Korthals Projekt : 585-D
Gemeinde Osterby 24994 Osterby	Auftraggeber: <b>Pro Region</b> GmbH Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg