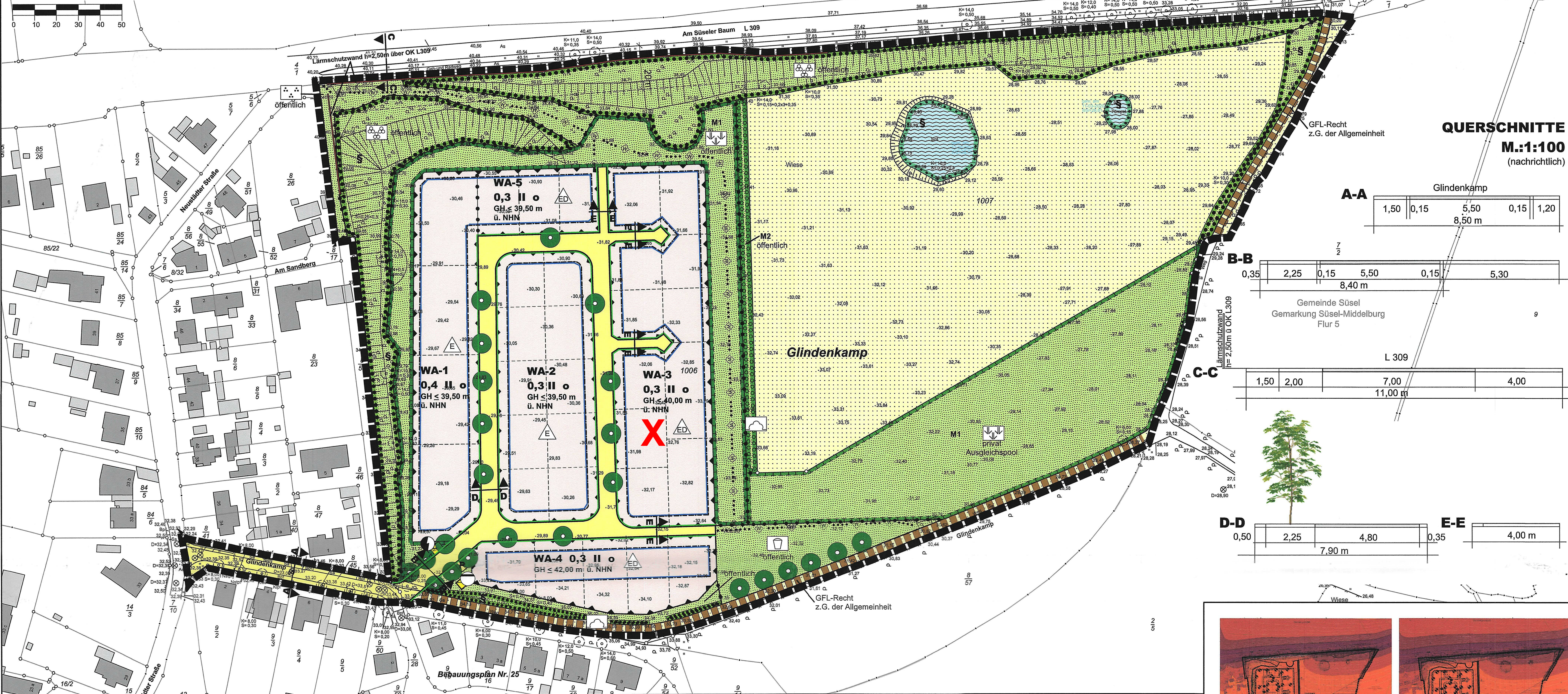


# BEBAUUNGSPLAN NR. 49 DER GEMEINDE SÜSEL

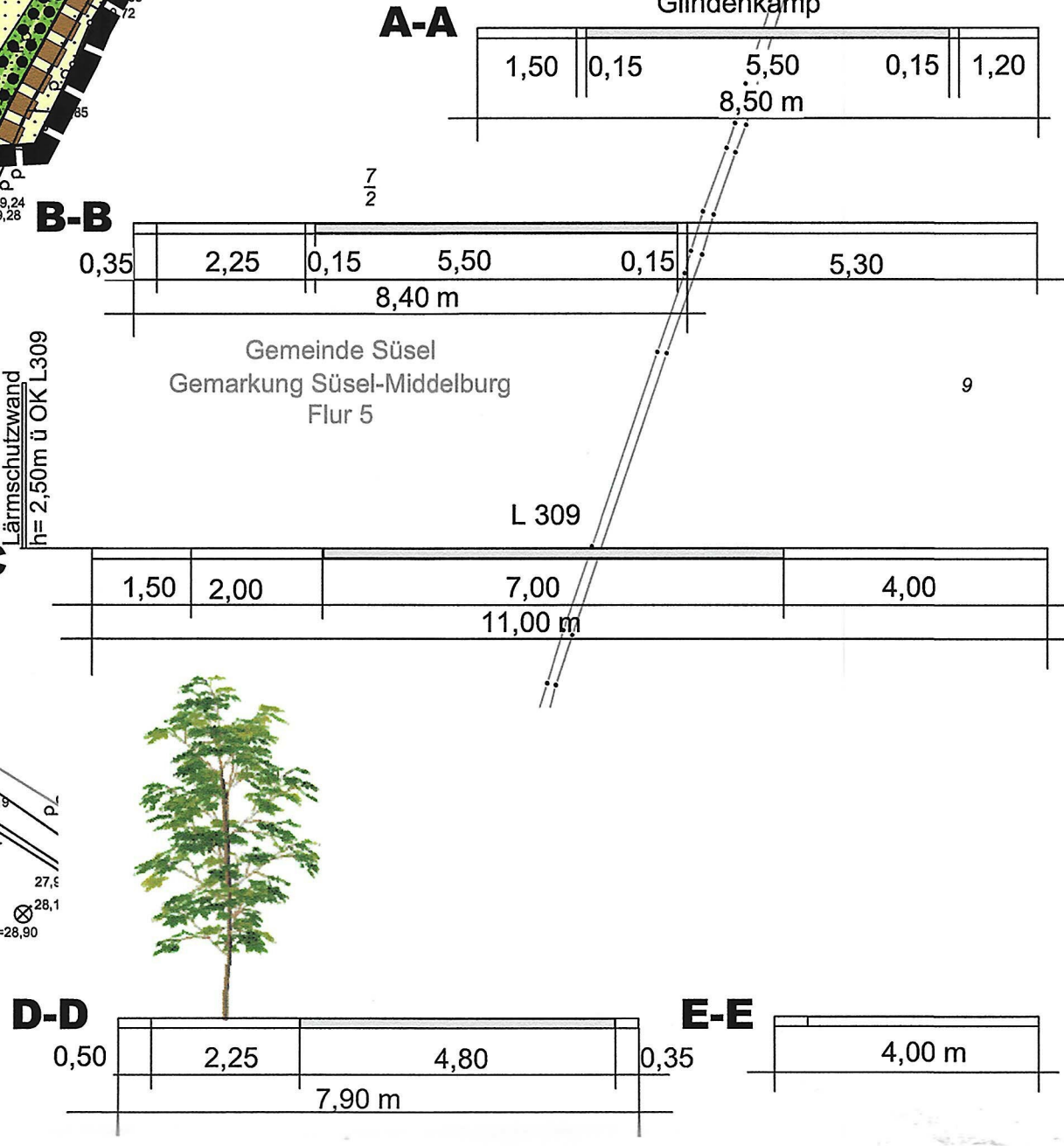
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



### QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (nachrichtlich)



### PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

RECHTSGRUNDLAGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>WA</b> ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>0,3</b> GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>0,4</b> MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOßE § 16 BauNVO	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>GH ≤ 39,50 m</b> MAX. HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER NORMALNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>E</b> OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>ED</b> NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG §§ 22 und 23 BauNVO	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>P</b> STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>P</b> STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>P</b> ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLSORTIERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>ABWASSER (SCHMUTZWASSER-PUMPSTATION)</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>ELEKTRIZITÄT (TRAFU)</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>PARKANLAGE</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>SPIELPLATZ</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>BEGLEITGRÜN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>EXTENSIV GEPFLEGT WIESE</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
<b>KNICKSCHUTZSTREIFEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES
<b>WASSERFLÄCHEN</b>	<b>WASSERFLÄCHEN</b>
<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>	<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b>
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN</b>	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN</b>
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. DER ALLGEMEINHEIT</b>	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. DER ALLGEMEINHEIT</b>
<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VERKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN</b>	<b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VERKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN</b>
<b>LÄRMSCHUTZWAND</b>	<b>LÄRMSCHUTZWAND</b>
<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</b>	<b>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG</b>
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>
<b>VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN</b>	<b>VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN</b>
<b>VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN</b>	<b>VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN</b>
<b>HÖHENPUNKTE</b>	<b>HÖHENPUNKTE</b>
<b>BÖSCHUNGEN</b>	<b>BÖSCHUNGEN</b>
<b>MÖGLICHE BAUMSTANDORTE</b>	<b>MÖGLICHE BAUMSTANDORTE</b>
<b>VORHANDENE BAUMSTANDORTE</b>	<b>VORHANDENE BAUMSTANDORTE</b>
<b>MÖGLICHE FUSSWEGFÜHRUNG</b>	<b>MÖGLICHE FUSSWEGFÜHRUNG</b>
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN</b>	<b>III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN</b>
<b>GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP</b>	<b>GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP</b>
<b>ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUM LANDESSTRASSE-</b>	<b>ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUM LANDESSTRASSE-</b>

### TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 

(1) Die maximal zulässigen Grundflächen in den Baugebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 %, bis zu einer insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 m im WA-1 und 0,6 m in allen anderen WA-Gebieten überschritten werden.
  - BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubare festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
  - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

(1) In den WA-3, WA-4 und WA-5-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>.

(2) In den WA-1 und WA-2-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m<sup>2</sup>.
  - NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 

In den Baugebieten ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
  - ANZAHL DER WOHNUMGANGEN IN WOHNEBAUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

(1) In den WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5-Gebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
  - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
 

(1) In den WA-1, WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5-Gebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
  - BAUMPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

In den Erschließungsstraßen sind mind. 14 und am Spielplatz mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung)
  - FLÄCHENHAARTE BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 

(1) Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M2 - Krickneuanlage) sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur Eingrünung vorzunehmen. (Hinweis: Heister, 2 x verpfl. 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpfl. 60 - 100 cm; Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung)

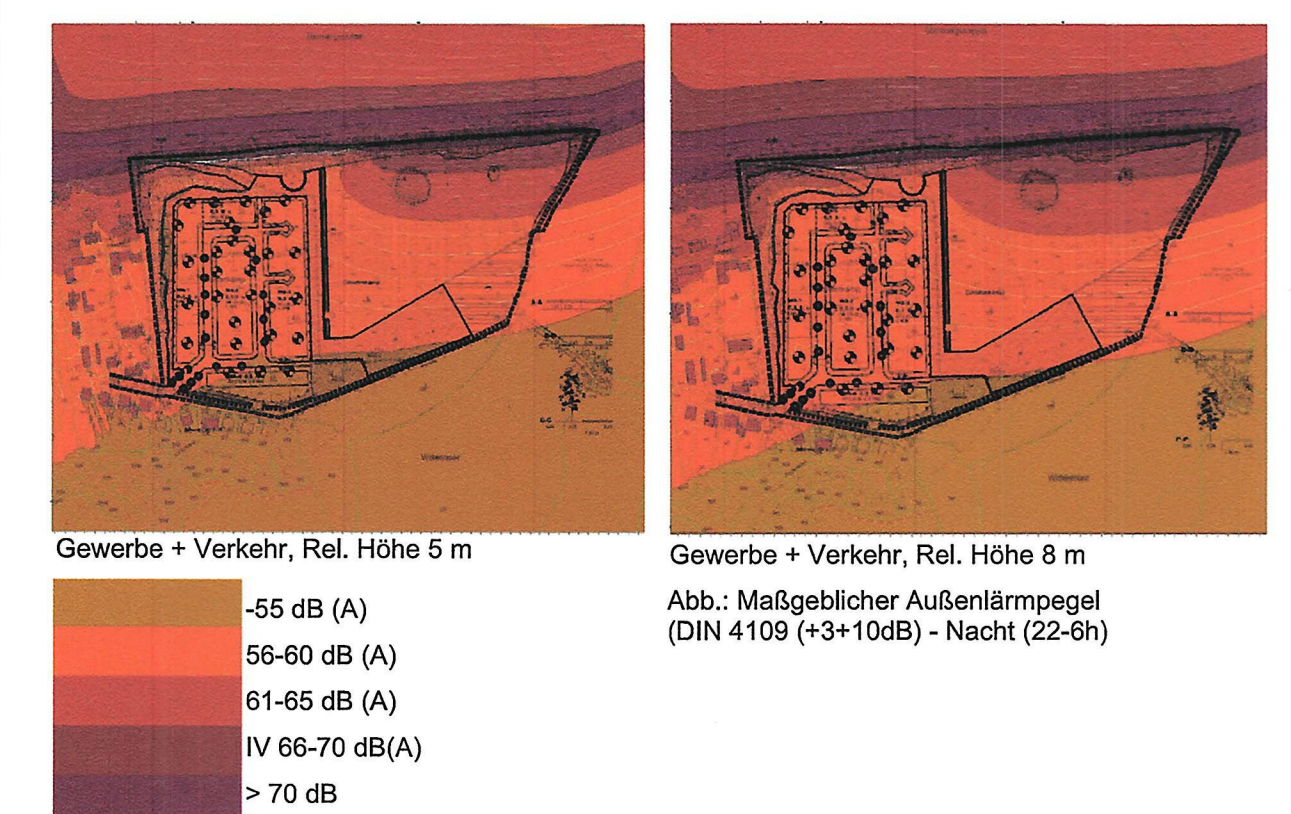
(2) Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche (M1) ist eine extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung). Eine Mahd ist einmal jährlich ab dem 15. Juli (Abtransport des Mahdguts) durchzuführen. Ein Fußweg innerhalb der Fläche ist zulässig.

(3) Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.
  - SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

(1) Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehr- und Gewerbelärm sind die Anforderungen der DIN 4109 (2018) an den passiven Schallschutz gemäß der ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel zu erfüllen (s. Abbildungen sowie Begründung und Anlage).

(2) Bei Gebäudefassaden, die direkt der Lärmschutzwand zugewandt sind, ist sicherzustellen, dass im Obergeschoss keine offene Fenster von Wohn- und Schlafräumen errichtet werden.

(3) Innerhalb der Wohnbereichsflächen ist die Anordnung von Außenwohnbereichen auf den der Landesstraße 309 abgewandten, südlichen Gebäudefassade zu planen.



- Zum Schutz der Nachtruhe ist ein hygienischer Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.
- Die schalltechnischen Anforderungen der Gesamtkonstruktion muss dabei den jeweiligen Anforderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel genügen.
- Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - FASSADEN**

Fassaden von Wohngebäuden sind aus Holz, Putz oder Ziegel auszuführen. Max. 40 % der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.
  - DÄCHER**

(1) Für Wohngebäude sind Flach-, Zelt-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig.

(2) Für die Dächer der Wohngebäude sind nur rote bis rotbraune oder graue Dachsteine und Metalldächer sowie auch Gründächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Reedächer und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.
  - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude in Material Farbgebung den zugehörigen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten und Gründächer sind zulässig.
  - EINFRIEDRUNGEN**

Einfriedrungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als trocken aufgesetzte Feldsteinmauer oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedrungen wird auf max. 1,5 m begrenzt.
  - GESTALTUNG DER VORGÄRTE**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasserunempfindlich zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eutin im Rahmen der vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Eutin/Süsel für die Gemeinde Süsel, Markt 1 (Verwaltungsgebäude Lübecker Straße 17), 23701 Eutin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Süsel durch das Planungsbüro Ostholstein, Trempkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

- ### PRÄAMBEL
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Süsel für ein Gebiet in Süsel-Mittelburg, südlich der Landesstraße (L 309), östlich der Neustädter Straße und nördlich der Straßen Glindenkamp und Zur Seewiese, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger am 28.10.2020 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2021 bis einschließlich 10.01.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.11.2021 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planwerke und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.vg-suel-suesel.de](http://www.vg-suel-suesel.de) ins Internet eingestellt. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Süsel, 05. Sep. 2022, Siegel, Bürgermeister - *Abraham Hornelz*
  - Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 22.08.2022 in der Planzeichnung enthalten und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wird ebenfalls hingewiesen. Süsel, 05. Sep. 2022, Siegel, Bürgermeister - *Abraham Hornelz*
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 durch die Gemeindevertretung 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 05. Sep. 2022 in den Lübecker Nachrichten und im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Gemeinde Süsel, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wird ebenfalls hingewiesen. Süsel, 12. Sep. 2022, Siegel, Bürgermeister - *Abraham Hornelz*

### SATZUNG DER GEMEINDE SÜSEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49

für ein Gebiet in Süsel-Mittelburg, südlich der Landesstraße (L 309), östlich der Neustädter Straße und nördlich der Straßen Glindenkamp und Zur Seewiese

M 1: 5.000

Stand: 24. März 2022

*A. Ausfertigung*

