

Satzung der Gemeinde Tetenhusen über den Bebauungsplanes Nr. 3 - für das Gebiet südlich der Kropper Straße (L 39) und nördlich des Blöckenstieges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 - für das Gebiet südlich der Kropper Straße (L 39) und nördlich des Blöckenstieges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen                                                                                                  | Erläuterung                                                                                                                                                        | Rechtsgrundlagen                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>I. Festsetzungen</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                    |                                        |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                        |
| WA                                                                                                           | Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                             | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 4 BauNVO          |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                                                             |                                                                                                                                                                    |                                        |
| 0,20                                                                                                         | Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: 0,20                                                                                                                        | § 9 (1) 1 BauGB<br>§ 16, 17, 19 BauNVO |
| I                                                                                                            | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1                                                                                                                      | § 20 BauNVO                            |
| <b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Baugrenzen                                                                                                                                                         | § 9 (1) 2 BauGB<br>§ 23 BauNVO         |
| O                                                                                                            | offene Bauweise                                                                                                                                                    | § 22 BauNVO                            |
| △                                                                                                            | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                                                                              | § 22 BauNVO                            |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                              | § 9 (1) 11 BauGB                       |
|                                                                                                              | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                            | § 9 (1) 11 BauGB                       |
|                                                                                                              | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung                                                                                                                          | § 9 (1) 11 BauGB                       |
| P                                                                                                            | öffentliche Parkfläche                                                                                                                                             |                                        |
| F/R                                                                                                          | Fuß- und Radweg                                                                                                                                                    |                                        |
| <b>Grünflächen</b>                                                                                           |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Grünfläche, privat                                                                                                                                                 | § 9 (1) 15 BauGB                       |
| KS                                                                                                           | Zweckbestimmung: Knickschutz                                                                                                                                       |                                        |
| EK                                                                                                           | Zweckbestimmung: entwidmeter Knick                                                                                                                                 |                                        |
| VG                                                                                                           | Zweckbestimmung: Verkehrsgrün                                                                                                                                      |                                        |
| BW                                                                                                           | Zweckbestimmung: bepflanzter Wall                                                                                                                                  |                                        |
| HG                                                                                                           | Zweckbestimmung: Hausgärten                                                                                                                                        |                                        |
| o                                                                                                            | Grünfläche, öffentlich - Straßenbegleitgrün                                                                                                                        | § 9 (1) 15 BauGB                       |
| <b>Flächen für die Landwirtschaft</b>                                                                        |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Flächen für die Landwirtschaft                                                                                                                                     | § 9 (1) 18 BauGB                       |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b> |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: bepflanzter Wall                                                                            | § 9 (1) 25a BauGB                      |
|                                                                                                              | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, hier: entwidmeter Knick                                                                        | § 9 (1) 25b BauGB                      |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>                                                                                  |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                        | § 9 (7) BauGB                          |
|                                                                                                              | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen                                                                                                                             | § 16 (5) BauNVO                        |
|                                                                                                              | Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind                                                                                                   | § 9 (1) 10 BauGB                       |
|                                                                                                              | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall Höhe 3 m | § 9 (1) 24 BauGB                       |
| <b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                        |
|                                                                                                              | vorhandene Flurstücksgrenzen                                                                                                                                       |                                        |
| 48/35                                                                                                        | Flurstücksnummer                                                                                                                                                   |                                        |
| 10                                                                                                           | Grundstücksnummer                                                                                                                                                  |                                        |
| - - - -                                                                                                      | in Aussicht genommene Grundstücksteilung                                                                                                                           |                                        |
| 510                                                                                                          | Höhenpunkt (Höhe über NN)                                                                                                                                          |                                        |
| ○ ○ ○ ○ ○                                                                                                    | entfallender Knick                                                                                                                                                 |                                        |
| <b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>                                                                         |                                                                                                                                                                    |                                        |
| ○ ○ ○ ○ ○                                                                                                    | vorhandener, zu erhaltender Knick                                                                                                                                  | § 21 (1) 4 LNatSchG                    |
| L39                                                                                                          | Anbauverbotszone an der Landesstraße 39 (20 m)                                                                                                                     | § 29 StrWG                             |
| 30m                                                                                                          | Waldabstandstreifen (30 m)                                                                                                                                         | § 24 LWaldG                            |

Text (Teil B)

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe für die Grundstücke 1 - 5 und 12 - 15 höchstens 8,50 m und für die Grundstücke 6 - 11 höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe betragen.
- 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf für die Grundstücke 1 - 5 und 12 - 15 max. 4,00 m sowie für die Grundstücke 6 - 11 max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe betragen.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 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 herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 5.3 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
- 5.5 Auf den Grundstücken ist ein standortgerechter heimischer Laubholzstamm mit einem Stammumfang von 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 zweireihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden. Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- 5.7 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Tetenhusen 394 m Knick aus dem beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen 661.4.04.032.2014.00 geführten Knick-Ökokonto im Naturraum Geest zugeordnet.
- 6 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- 7 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 8 IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Es ist eine Lärmschutzwand oder -wall mit einer Schalldämmung >33 dB im Sinne der ZTV-LSW 2006 gemäß Planzeichnung mit einer Höhe von mindestens 3 m Höhe auf dem dafür festgesetzten Flächenstreifen entlang der Landesstraße L 39 zu errichten.
- 8.2 Auf den Grundstücken 1 bis 5 sind im Dachgeschoss für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  von 33 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen.  
An Fassadenseiten, die vollständig von der Landesstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.  
Betroffene Schlafräume sind mit schallgedämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Landesstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
- 9 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 9.1 Dachform und Dachneigung
- 9.1.1 Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig, Flachdächer und Pultdächer sind nicht zulässig.
- 9.1.2 Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten sowie Gründächer sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 9.2 Dacheindeckung
- 9.2.1 Bei geneigten Dächern ist nur eine Pfannen- und Schieferendeckung sowie eine Eindeckung in Glas zulässig. Solaranlagen sind von der v.g. Vorschrift ausgenommen.
- 9.2.2 Für Nebenanlagen, Flach- und Gründächer gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 9.3 Außenwandgestaltung
- 9.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz, Faserzement und Glas zulässig.
- 9.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
- 9.3.3 Nebenanlagen sind von den vorst. Vorschriften ausgenommen.
- 10 HINWEISE  
Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt gem. §82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziffer 9.1 bis 9.3 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.  
DIN-Vorschriften  
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 09.12.2019 bis 17.12.2019 erfolgt.
2. 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.
3. 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.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2020 bis zum 26.01.2021 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 14.12.2020 bis 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.kropp.de](http://www.kropp.de) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Tetenhusen, den 15. MRZ. 2021  
(Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -zeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und Maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den 22.03.2021  
(Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Tetenhusen, den 15. MRZ. 2021  
(Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Tetenhusen, den 15. MRZ. 2021  
(Unterschrift)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Aushang vom 22. MRZ. 2021 bis 30. MRZ. 2021 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 1. MRZ. 2021 in Kraft getreten.  
Tetenhusen, den 22. APR. 2021  
(Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
DER GEMEINDE TETENHUSEN

Gebiet südlich der Kropper Straße (L39) und  
nördlich des Blöckenstieges

