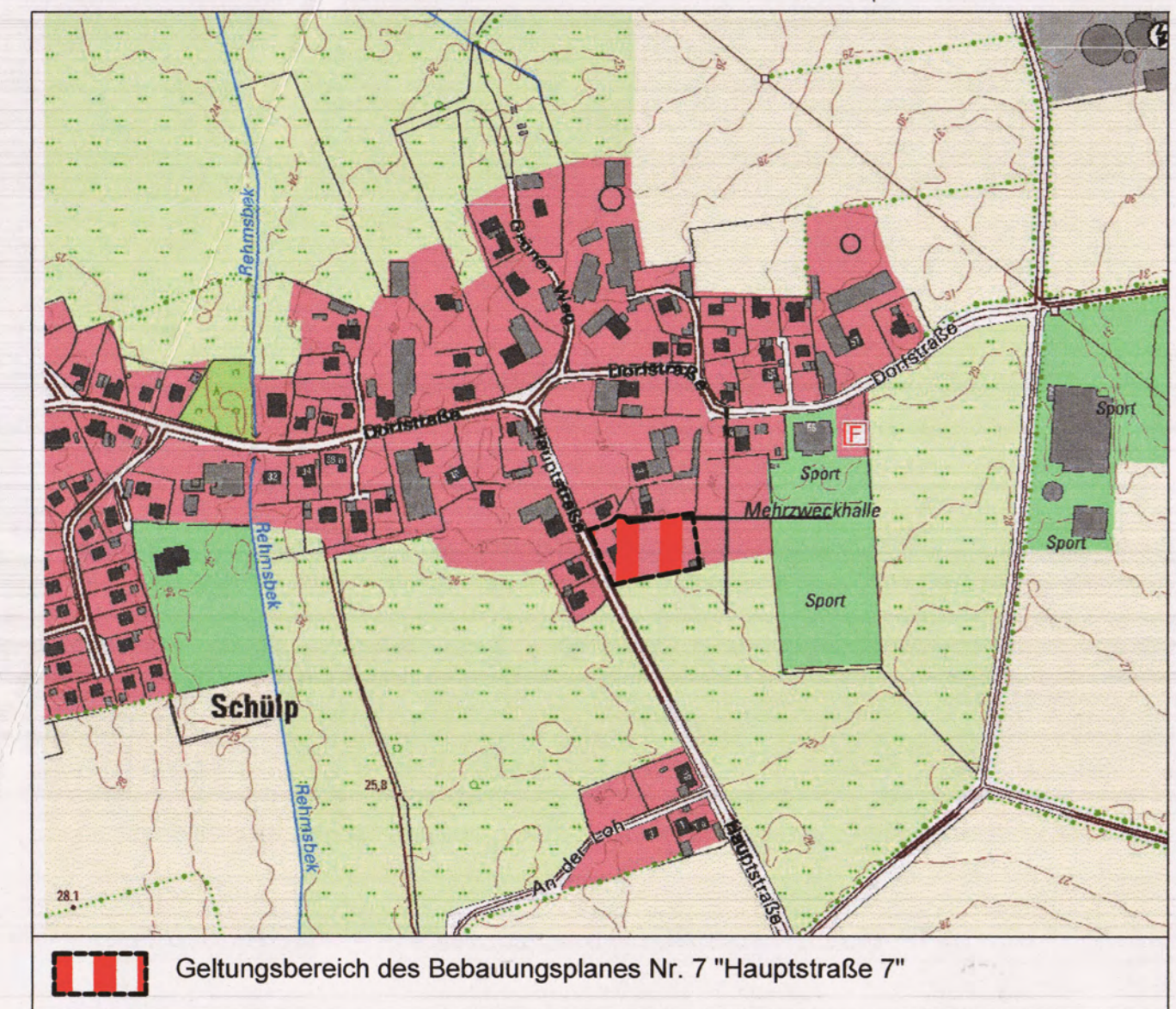


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHÜLP BEI NORTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "HAUPTSTRASSE 7"

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 05.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Hauptstraße 7" für das Gebiet östlich der Hauptstraße, westlich des Sportplatzes, das Flurstück 189 der Flur 4 in der Gemarkung Schulp bei Nortorf betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000



Kartengrundlage: © Vermessungsbüro Merten Radeleff  
es gilt die BauNVO von 1990

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
<b>0,26</b>	zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,26	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
<b>FH</b>	Firsthöhe als Höchstmaß, max. 9,00 m	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
<b>O</b>	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs. 2 BauNVO
<b>E</b>	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs. 2 BauNVO
<b>ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs. 2 BauNVO
<b>B</b>	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsflächen		
<b>Ö</b>	öffentliche Verkehrsflächen	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
<b>P</b>	private Verkehrsflächen	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen		
<b>G</b>	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Obstbaumwiese	§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
<b>S</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von oden, Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
<b>ÖÖ</b>	zu pflanzende Feldhecke mit 0,50 m Schutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
<b>□</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
<b>□</b>	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
<b>□</b>	Beschränkung von Nebenanlagen i. S. v. und Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	§ 14 Abs. 1 BauNVO § 12 Abs. 6 BauNVO
<b>□</b>	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9 Abs.1 Nr.10 BauGB §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
<b>M1</b>	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Müllstandort	§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Erklärung der Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der max. zul. Vollgeschosse	
max. zul. Grundflächenzahl	zul. Bauweise	
Firsthöhe als Höchstmaß		
Nachrichtliche Übernahmen		
<b>OD 12.645</b>	Ortsdurchfahrt, Station bei km 12,645	
<b>15</b>	Anbauverbotszone 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K11	§ 29 StrVG i. V. m. § 29 Abs. 3 StrVG
Darstellungen ohne Normcharakter		
<b>---</b>	vorhandene Flurstücksgrenze	
<b>189</b>	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 189	
<b>3,50</b>	Abstandsangabe in m, z.B. 3,50 m	
<b>4</b>	Mindestabstand zur Grundstücksgrenze, z.B. 4,00 m	
<b>1</b>	Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 1	
<b>---</b>	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
<b>□</b>	vorhandene Straßenverkehrsflächen	
<b>□</b>	vorhandene Wohngebäude	

	vorhandene Wirtschaftsgebäude/ Garagen/ überdachte Stellplätze/ Nebenanlagen
	wegfallende Gebäude und Nebenanlagen
	von ständigen Sichthindernissen freizuhaltenen Sichtfelder
	Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen mit einer Bezugshöhe von 27,79 m ü. NHN

## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung sind für die Gebiete WA 1 und WA 2 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

#### 1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden in WA 1 und WA 2 als **nicht zulässig** festgesetzt:

- Nicht störende Handwerksbetriebe

#### 1.2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 6 BauNVO

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nm. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden in WA 1 und WA 2 als **nicht zulässig** festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Prostitutionsnutzungen
- Wettbüros

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Als **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der nordöstlich gelegenen Schachteldeckung für den Regenwasserkanal mit 27,79 m ü. NHN. Der festgelegte Bezugspunkt ist in der Planzeichnung (Teil A) als P1 eingetragen. Die zulässigen Höhen sind vom Bezugspunkt jeweils senkrecht zu messen.

2.1.2 Die festgesetzte Firsthöhe darf um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles des Geländes des Baugrundstückes, gemessen vom festgelegten Bezugspunkt bis zur jeweiligen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der geplanten Gebäude, entsprechend erhöht oder verringert werden.

Die Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss dürfen bei Erhöhung durch steigendes oder bei Verringerung durch abfallendes Gelände folgende Höhen nicht über- bzw. unterschreiten:

- bei Steigungen bis max. 0,50 m = zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss: max. 28,29 m ü. NHN
- bei Gefälle bis max. 0,30 m = zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss: mind. 27,49 m ü. NHN

2.1.3 Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut am First. Als First gilt die oberste Schnittkante zweier geneigter Dachflächen (z.B. bei Sattel-, Walml-, Krüppelwalml-, Zelt- oder Mansarddächern) oder einer geneigten Dachfläche mit der höheren Wand -Firstwand- (z. B. bei Pultdächern oder flach geneigten Dächern mit mehr als 5° Neigung). Reicht eine Außenwand über die Dachhaut hinaus, gilt die Oberkante dieser wandartigen Erhöhung (z. B. Attika oder Umwehrungen) als First.

2.1.4 Bei Kuppel- oder Tonnendächern gilt die Scheitellinie als First. Die Scheitellinie ist die Linie, die durch die Aneinanderreihung von Scheitelpunkten (höchst gelegener Punkt eines Bogens) entsteht.

2.1.5 Bei Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5° gilt die Schnittebene von Gebäudeaußenwand und Oberkante der Dachhaut als First. Reicht eine Außenwand über die Dachhaut hinaus, gilt die Oberkante dieser wandartigen Erhöhung (z. B. Attika oder Umwehrung) als First.

2.1.6 Als Oberkante der Dachhaut gilt auch die Oberkante des Belags von Dachterrassen.

2.1.7 Für Gebäude werden in WA 1 und WA 2 folgende maximale Höhen festgesetzt:

Firsthöhe (FH): max. 9,00 m

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Balkone, Loggien, ans Hauptgebäude angebaute Wintergärten und Terrassen sind Gebäudeteile der Hauptgebäude. Die Baugrenzen dürfen durch diese Gebäudeteile (Terrassen auch überdacht) bis zu 2 m überschritten werden, soweit die Überschreitung mit den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) vereinbar ist (Einhaltung der Abstandsregelungen nach LBO-SH).

4. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 3 BauNVO)  
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) schraffierten Flächen „A“ sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 der BauNVO unzulässig.

4.2 Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Innerhalb der schraffierten Flächen „A“ sind keine überdachten Nebenanlagen und -gebäude zulässig.

Ausnahmen: Überdachte Nebenanlagen und -gebäude für gärtnerische Zwecke bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 8 m² je Wohneinheit sowie überdachte Freisitze und Spielgeräte.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
In WA 2 sind Einzelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten zulässig.

#### 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der Bereich, der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen, ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber, Verkehrsschilder und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht verdecken, zugelassen werden. Anlagen von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

#### 7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ ist die Errichtung des Trinkwasserbrunnens zur Versorgung des Gebietes zulässig sowie ein Sammelstandort für Müllbehälter.

#### 8. 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 a und b BauGB)

##### 8.1 Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, ist die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplatzflächen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen wassergebunden, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder aus Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil herzustellen.

##### 8.2 Ausleichsmaßnahmen „Landschafts- und Ortsbild“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist gem. Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) eine Feldhecke in einer Länge von ca. 70 m zu entwickeln. Hierin ist die bestehende ca. 20 m lange Feldhecke zu integrieren. Es sind drei Bäume als Überhälter zu pflanzen und zu entwickeln. Hierbei sind typische, standortgerechte, heimische Strauch-/Gehölzarten zu verwenden. Die Feldhecke ist in einer Breite von mind. 2 m, 2-reihig verpflanzt, 0,8 m zwischen den Reihen, 0,8 m in der Reihe, herzustellen.

Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Danach haben die Bäume der Pflanzqualität „2 x verpflanzt, ohne Ballen 125- 150“ und die Sträucher der Pflanzqualität „4- 5 triebig“ zu entsprechen.

Entlang der Feldhecke ist innerhalb des Plangebietes ein Saumstreifen in einer Breite von mindestens 0,50 m anzulegen. Der Saumstreifen kann entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Er ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Der Saumstreifen darf auch als offener Entwässerungsgraben oder Mulde zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser verwendet werden.

#### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

##### 1. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Hauseingangüberdachung, Dachterrassen, Dachgauben und Wintergärten, sind hiervon ausgenommen.

1.2 Die Dacheindeckung ist in folgenden ortsüblichen Farben zulässig: rot, rotbraun, braun/anthrazit, anthrazit, grau. Dachaufbauten im Dach des Hauptgebäudes sind der Farbe der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzupassen.

1.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind in folgenden Dachformen zulässig:

- Satteldach
- Krüppelwalmdach
- Mansarddach
- Mansardwalmdach

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Hauseingangüberdachung, Terrassenüberdachung und Wintergärten, sind hiervon ausgenommen.

1.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden (glänzenden) Materialien mit Blendeffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

1.5 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in der Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Türen.

1.6 Für die Anbringung (In-Dach oder Auf-Dach Montage) von Solaranlagen (thermische Solar Kollektoren und Photovoltaik-Module) sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:

- Die Anbringung von Solaranlagen ist nur im Dach- oder Fassadenbereich zulässig. Freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.
- Die Solaranlagen dürfen die Konturen des Gebäudes nicht überragen.
- Die Solaranlagen sind zu Feldern zusammenzufassen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

1.7 Die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist ortsüblich als rotes Ziegelmauerwerk vorzunehmen.

##### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.1 Grundstückseinfriedungen sind hinsichtlich der Materialien und Gehölzarten, der Höhe und Farben den ortsüblichen Einfriedungen in der näheren Umgebung anzupassen (Beispiele, siehe Kapitel 11.9.2, Tabelle 3 der Begründung).

2.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort für Müllbehälter ist entsprechend der örtlichen Bauvorschrift unter Ziffer 2.1 einzufrieden.

2.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese, sind mindestens vier Obstbäume (alte regionaltypische Sorten) fachgerecht zu pflanzen. Zur Pflege der Fläche, ist diese 1 bis 2 Mal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

## HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf Land in der Ausgabe Nr. 10/2018 vom 04.05.2018 erfolgt.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2018 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschließlich zum 22.06.2018 während der Dienststunden des Amtes Nortorf Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf Land in der Ausgabe Nr. 19/2018 vom 11.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nortorf-land.de/aktuelle-nachrichten/bauleitplanverfahren/schuelp-bei-nortorf/schuelp-aufstellung-b-plan-nr-7-hauptstrasse-7.html" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nortorf, den 10.09.2018



*[Signature]*  
-Der Amtsdirektor-  
Szaschewski

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 02.10.2018



*[Signature]*  
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

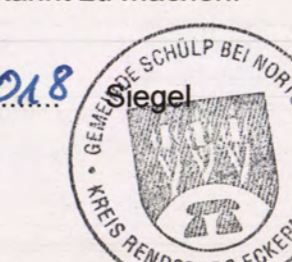
Nortorf, den 10.03.2018



*[Signature]*  
-Der Amtsdirektor-  
Szaschewski

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schulp b. N., den 10.09.2018



*[Signature]*  
-Der Bürgermeister-  
Ratjen

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf Land in der Ausgabe Nr. 10/2018 vom 04.05.2018 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, Entschädigungsansprüchen 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 15. September 2018 in Kraft getreten.

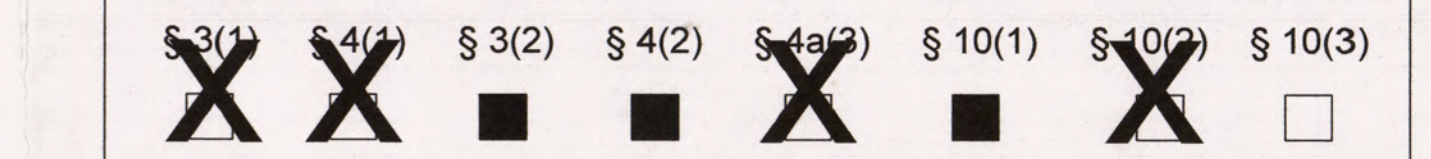
Nortorf, den 09.10.2018



*[Signature]*  
-Der Amtsdirektor-  
Szaschewski

Stand: 07.09.2018

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH



## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20000



## Bebauungsplan Nr. 7 "Hauptstraße 7"

für das Gebiet östlich der Hauptstraße, westlich des Sportplatzes, das Flurstück 189 der Flur 4 in der Gemarkung Schulp bei Nortorf betreffend

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## Satzung