

# Satzung der Gemeinde Glasau über den Bebauungsplan Nr. 6 - zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen -

## Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Glasau für das Gebiet "OT Sarau, Fläche nördlich der Straße Hökerstieg, südlich der Plöner Straße, östlich der Enge Straße und westlich der Dorfstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung M 1: 1.000



## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in "Uns Dörpe" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.08.2019 durchgeführt worden.
- 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 16.11.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2019 und erneut am 05.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 01.11.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in "Uns Dörpe" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-trave-land.de/gemeinden/glasau/bauleitplanung/bebauungsplaene/> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.09.2020 und gemäß § 4a BauGB am 24.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 24.04.2023 bis zum 31.05.2023 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.04.2023 durch Abdruck in "Uns Dörpe" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-trave-land.de/gemeinden/glasau/bauleitplanung/bebauungsplaene/> ins Internet eingestellt.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, xx.xx.xxxx Siegel (gez. Jörg Wohleber) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein - Katasteramt -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in "Uns Dörpe" 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Glasau, Siegel (Henning Frahm) - Der Bürgermeister -

## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H<sub>0</sub> = 34,0 m ü. NN Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH I ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit äußerer Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH I bis II ≤ 9,0 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

V private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt

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

Grünflächen

Knickschutzstreifen

Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen und Rettungsfahrzeugen aller Art zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

vorgeschlagene Grundstücksgröße

### III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

## Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist: a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Es dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als privat genutzte Terrassen bis zu 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstück von 3 m gewahrt bleibt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestgröße von 700 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus und von größer 450 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bis zu einer Grundstücksgröße unter bzw. gleich 900 m² ist je Wohngebäude als Einzelhaus maximal eine Wohnung zulässig und ab einer Grundstücksgröße von größer als 900 m² sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen oder je Wohngebäude als Doppelhaus maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die Festsetzung "Anpflanzung von Knicks" gilt Knickersatz und als Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien als rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Darüber hinaus sind Gründächer zulässig.
- Dachform:** Die Dächer der Hauptgebäude sind nicht als Flachdächer herzustellen. Ausgenommen sind Gründächer. Pultdächer sind nur in der eingeschossigen Bauweise zulässig.
- Fassaden:** Gebäude als Blockhäuser mit Rundbohlen sind unzulässig.
- Einfriedigungen:** Im Falle der Einfriedigung sind zur Verkehrsfläche hin nur Einfriedigungen bis 1,20 m Höhe zulässig.
- Vorgärten:** Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Steingärten - als flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- / und Schottergärten oder -schüttungen - sind unzulässig.
- Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

### Gesetzliche Grundlagen:

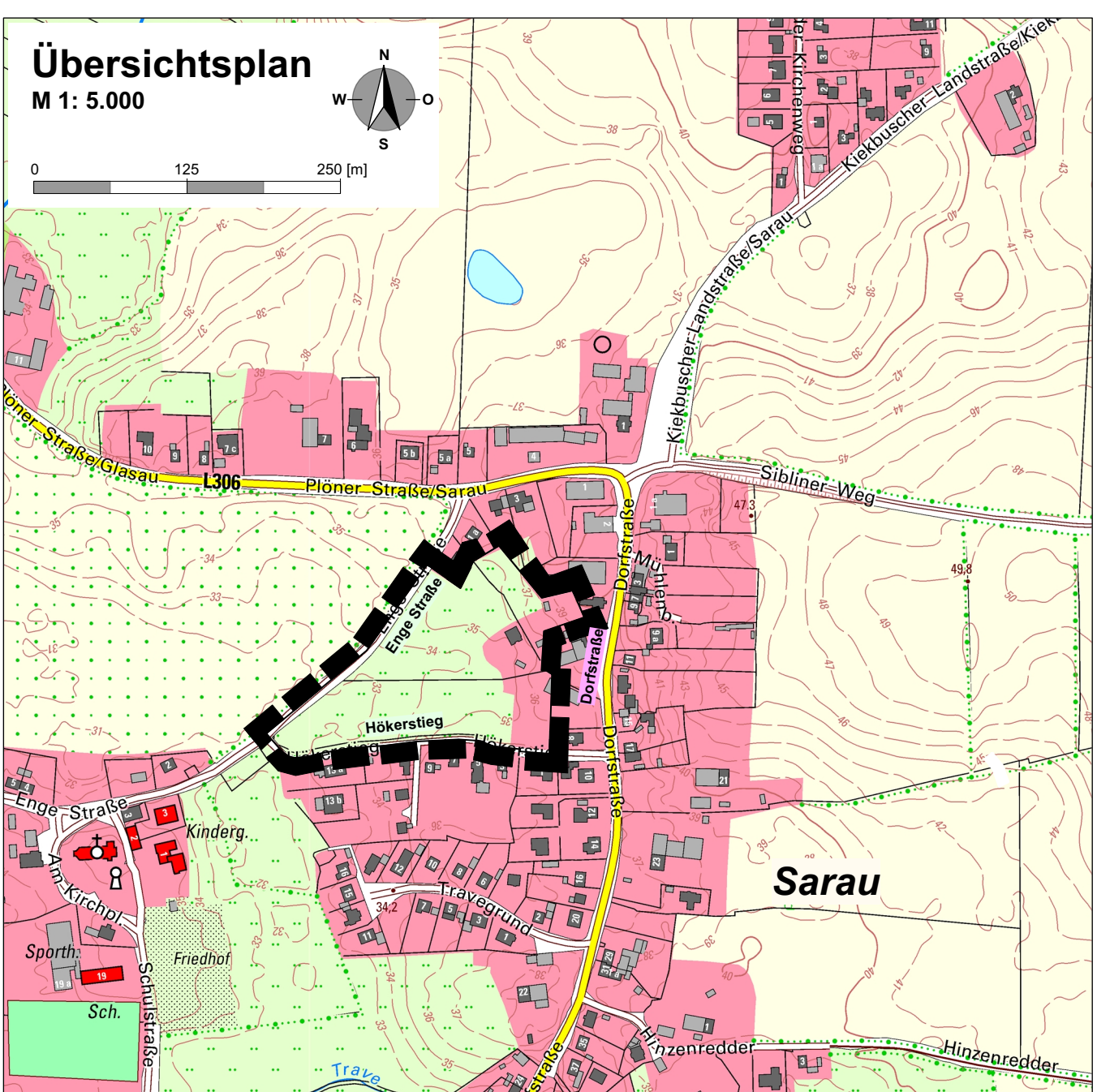
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)** vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)** vom 17.05.2013, (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienstzeiten im Amt Trave-Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de



## Satzung der Gemeinde Glasau über den Bebauungsplan Nr. 6 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

für das Gebiet "OT Sarau, Fläche nördlich der Straße Hökerstieg, südlich der Plöner Straße, östlich der Enge Straße und westlich der Dorfstraße"



Stand: 11. April 2023  
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB