

SATZUNG DER GEMEINDE AUUFER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KORTENMOOR"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER "DORFSTRASSE 5", ÖSTLICH DER VERKEHRSFLÄCHE "DORFSTRASSE", SÜDLICH DER "DORFSTRASSE 4" UND WESTLICH VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN "KORTENMOOR" (FLURSTÜCKE 64/3 UND 103/43, FLUR 1, GEMARKUNG AUUFER)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Auufer für das Gebiet nördlich der „Dorfstraße 5“, östlich der Verkehrsfläche „Dorfstraße“, südlich der „Dorfstraße 4“ und westlich von landwirtschaftlichen Flächen „Kortenmoor“ (Flurstücke 64/3 und 103/43, Flur 1, Gemarkung Auufer), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEILA: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | offene Bauweise |
|--|---------------------------|
| Grundflächenzahl | nur Einzelhäuser zulässig |
| maximal zulässige Firsthöhe (in Metern über NHN) | |
| Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß | |
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 ABS. 1 NR. 12 UND 14 BAUGB)
- FV Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, zu erhalten
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Mögliche Grundstücksparzellierung
 - Gemeindegrenze

TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)**
- Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
- Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.
- 1.3 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)**
- Für alle zulässigen Dachformen sind folgende maximale bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
- max. zulässige Firsthöhe FH max.: 12,50 m (über NHN)
 - max. zulässige Traufhöhe TH max.: 7,00 m (über NHN)
 - max. zulässige Höhe Erdgeschosßfertigfußboden: 3,50 m (über NHN)
- 2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Deutsche Haupthöhennetz (DHN2016), die maximal zulässigen Höhen werden festgesetzt in Metern über NHN (Normalhöhennull).
- II. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)**
- 3. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Baum gleicher Art als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.
- 4. Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 4.1 Pflanzung von Obstbäumen**
- Pro Grundstück sind mindestens drei Obstbäume als Hochstamm, 3xv. mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm zu pflanzen. Es sind regionale Sorten zu verwenden.
- 4.2 Anpflanzen von Hecken**
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte, geschlossene zweireihige Hecken zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren.
- Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:
- Sträucher:
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Eucynimus europaeus - Pfaffenhütchen
 Frangula alnus - Faulbaum
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Salix in Arten (S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Einzelbäume:
 Alnus glutinosa - Schwarzerle
 Betula pubescens u.s.a. - Birke
 Fraxinus excelsior - Esche
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1 Dachbegrünung**
- Die Dächer von flach geneigten Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 5.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 6. Dächer**
- 6.1 Dachformen / -neigungen**
- Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Für Friesengiebel (Zwerggiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Terrassen) sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.
- 6.2 Dachdeckungsmaterialien**
- Für die Hauptbaukörper sind im gesamten Plangeltungsbereich Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen, anthraziten und schwarzen Farbtönen zulässig.
- Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) können auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Bei Wintergärten und überdachten Terrassen sind auch transparente Ausführungen (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) zulässig.
- Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.
- 7. Materialien der Außenwände**
- Fassaden in Rund- und Blockbohlenbauweise sind unzulässig.
- IV. HINWEISE**
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen zu beachten:
- Bauzeilenfenster:**
 Gehölzrückschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.
- Vermeidung von Lichtmissionen:**
 Entlang der Dorfstraße ist weiterhin auf Straßenbeleuchtung zu verzichten. Auch im Bereich der Privatgrundstücke (Garten, Terrasse, Wege ums Haus, etc.) sind nur gezielt auf die Fläche ausgerichtete, insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zulässig. Dies sind vollabgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen und eine maximale Lichtpunktgröße von 3 m aufweisen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die beispielsweise in die Großbäume anstrahlen sind somit unzulässig. Eine Beleuchtung des Gartens sowie Illuminationen der Hausfassaden sind ebenfalls unzulässig. Außerdem ist eine Verwendung von Leuchtmitteln mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K unzulässig.
- Vermeidung von Kollisionen:**
 Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren sind Verglasungen über Eck, Verglasungen ohne Rahmen sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission insbesondere in Richtung der Gehölze unzulässig.
- Baumschutz**
 Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist bei allen Bautätigkeiten die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.06.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2022 bis 22.04.2022 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.03.2022 im Internet und im Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter (<https://www.amt-breitenburg.de/startseite/haerzlich-willkommen/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/>) zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 03.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude am 24.07.2022 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

9. Der Landrat des Kreises Steinburg hat am 13.09.2022 Az.: 614/614/Auuffer BP 1/Saur diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - ohne Nebenbestimmungen und -hinweisen - genehmigt.
- Aufer, den. 10.11.2022...
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister
 S. Kr.
10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Aufer, den. 10.11.2022...
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister
 S. Kr.
11. Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 15.03.2022 (vom 15.03.2022 bis 22.04.2022) ortsüblich bekannt gemacht. 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 mit dem Datum der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Aufer, den. 23.11.2022...
 Siegelabdruck
 Der Bürgermeister
 S. Kr.



SATZUNG DER GEMEINDE AUUFER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "KORTENMOOR"

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER "DORFSTRASSE 5", ÖSTLICH DER VERKEHRSFLÄCHE "DORFSTRASSE", SÜDLICH DER "DORFSTRASSE 4" UND WESTLICH VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN "KORTENMOOR" (FLURSTÜCKE 64/3 UND 103/43, FLUR 1, GEMARKUNG AUUFER)

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 019051	PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH
--------------------------------------	------------------------	---------------------------------

AC PLANERGRUPPE
 STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
 Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de