

# Satzung der Gemeinde Silberstedt über den Bebauungsplan Nr. 21 "Nördlich Baugebiet Sicht"

**Präambel:** Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Silberstedt über den Bebauungsplan Nr. 21 "Nördlich Baugebiet Sicht" für das Gebiet im Nordwesten des Ortsteils, südlich der Straße Auf der Sicht und nördlich des Schlehenweges, umfassend das Flurstück 3/8 sowie Teil der Flurstücke 2/1 und 1/23 der Flur 19 in der Gemarkung Silberstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
o Offene Bauweise  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
H Nur Hausgruppen zulässig  
- - - - - Baugrenze

#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

#### Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünflächen

#### Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
RRB Regenrückhalt und WF Wasserfläche

#### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Bäume - Anpflanzen  
Umgebung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Knick (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude  
Flurstücksgrenzen, vermarkt  
Flurstücksgrenzen, unvermarkt  
Flurstücksnummer

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

- Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf höchstens 8,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn betragen.
- Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf höchstens 3,20 m über der in Ziffer 2.1 genannten Straßenhöhe begrenzt.

### 3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- Garagen, überdachte Stellplätze und Flächenbefestigungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Alle Flächenbefestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist pro Wohneinheit ein PKW-Stellplatz auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### 4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische und standortgerechte Bäume (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu pflanzen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzort kann in Abhängigkeit von der konkreten Anordnung der Gebäude und Erschließungsflächen jeweils um 5,00 m in jeder Richtung variiert werden.
- Pro 300 qm Baugrund ist ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum (Qualität STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

- Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich Gründächer zulässig.

## Hinweise

### Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Gehölzschonfrist im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Zur Vermeidung der Schädigung und Tötung von Individuen sowie zur Vermeidung der Schädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Kammmolches dürfen Maßnahmen am Gewässer nur während der Winterruhe des Kammmolches vom 01.11. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

### Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet im Bereich mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Beim Plangebiet handelt es sich daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die für die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und den Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Gemeinde Silberstedt Kreis Schleswig-Flensburg

## Bebauungsplan Nr. 21 "Nördlich Baugebiet Sicht"

### Satzungsfassung

Stand: 16.11.2022

Regionaleentwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freizeitsplanung  
Süderstr. 3  
25885 Westerr-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@otaf.de

O L A F

