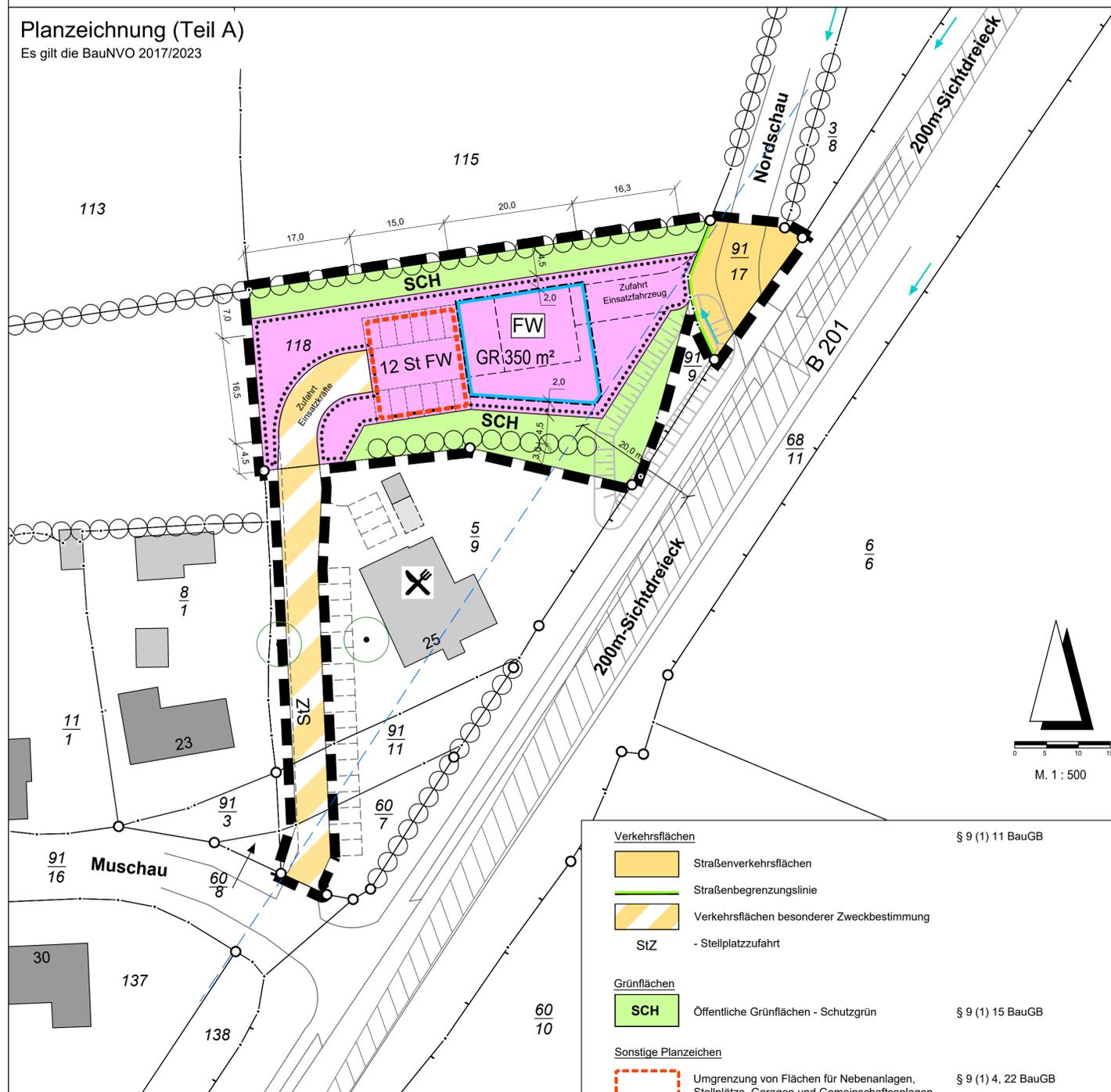


# Satzung der Gemeinde Loit über den Bebauungsplan Nr. 3 'Feuerwehrgerätehaus Muschau' für ein Gebiet westlich der B 201 und nördlich des Dorfgemeinschaftshauses 'Nies Spuk' im Ortsteil Muschau

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 - 'Feuerwehrgerätehaus Muschau', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen BauGB
<b>I. Festsetzungen</b>		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr		§ 9 (1) 5 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GR 300 m²	Überbaubare Grundfläche, hier: 300 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenze</b>		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	StZ - Stellplatzzufahrt	
<b>Grünflächen</b>		
	Öffentliche Grünflächen - Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
	12 St FW - Stellplätze Feuerwehr	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
118	Flurstücksnummer	
	vorhandener Wall / Böschung	
<b>III. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
	20 m Anbauverbotszone zur B 201	§ 9 FStrG

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Internet am 16.08.2023 und durch Aushang vom 17.08.2023 bis zum 25.08.2023 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.10.2023 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 17.08.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 15.11.2023 bis zum 15.12.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter [www.amt-suederbrarup.de](http://www.amt-suederbrarup.de) veröffentlicht und haben gleichzeitig mit der Veröffentlichung im Internet während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 07.11.2023 bis zum 15.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suederbrarup.de](http://www.amt-suederbrarup.de) ins Internet eingestellt.

## TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GR von insgesamt 750 m² überschritten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird auf max. 7,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 5,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes (hier Straße Nordschau) liegen.
- 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).
  - Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
  - Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigung zu schützen.
  - Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
  - Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betonrasensteine, Pflaster). Hiervon ausgenommen ist die Zufahrt für die Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
  - Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit Dachneigungen von mind. 10 Grad zulässig. Nebendachflächen mit bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
  - Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauGB.
  - Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzbeseitigungen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Loit, den ..... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Loit, den ..... (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Loit, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... 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 ..... in Kraft getreten.  
Loit, den ..... (Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE LOIT "Feuerwehrgerätehaus Muschau"

