

# 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 01.12.2022 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:

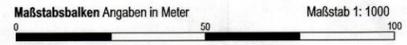
## Teil A - Planzeichnung



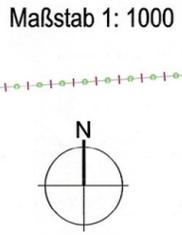
## Planzeichenerklärung

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)
- Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 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
  - Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Knicke (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen, vermark
  - Flurstücksgrenzen, unvermark
  - Flurstücknummer



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 05.10.2022



## 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).

- 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.
- 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.
- 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.
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Strüchern** (§ 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, SIU 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 Laubbau (Qualität STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
- 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. Erarbeiten 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 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.

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

Ort, Datum, Siegelabdruck  
Schleswig, 03.03.2023  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 01.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.08.2022 bis 22.09.2022 während der Dienstzeiten des Amtes Arensharde erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.08.2022 im Amtsblatt des Amtes Arensharde, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-arensharde.de" ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt (15.08.2022)

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

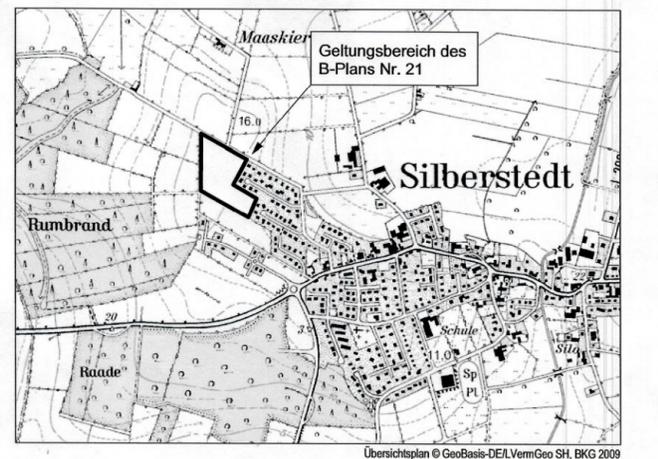
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Silberstedt, 05.12.2022  
Bürgermeister

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck  
Silberstedt, 06.12.2022  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des B-Planes Nr. 21 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die 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 am 12.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlicher 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 12.12.2022, in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck  
Silberstedt, 13.04.2022  
Bürgermeister



Gemeinde Silberstedt Kreis Schleswig-Flensburg

## Bebauungsplan Nr. 21 "Nördlich Baugebiet Sicht"

### Satzungsfassung

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.12.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.03.2022 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2022 den Entwurf des B-Planes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 während der Dienstzeiten des Amtes Arensharde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.04.2022 im Amtsblatt des Amtes Arensharde, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-arensharde.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck  
Silberstedt, 13.04.2022  
Amt/Gemeinde