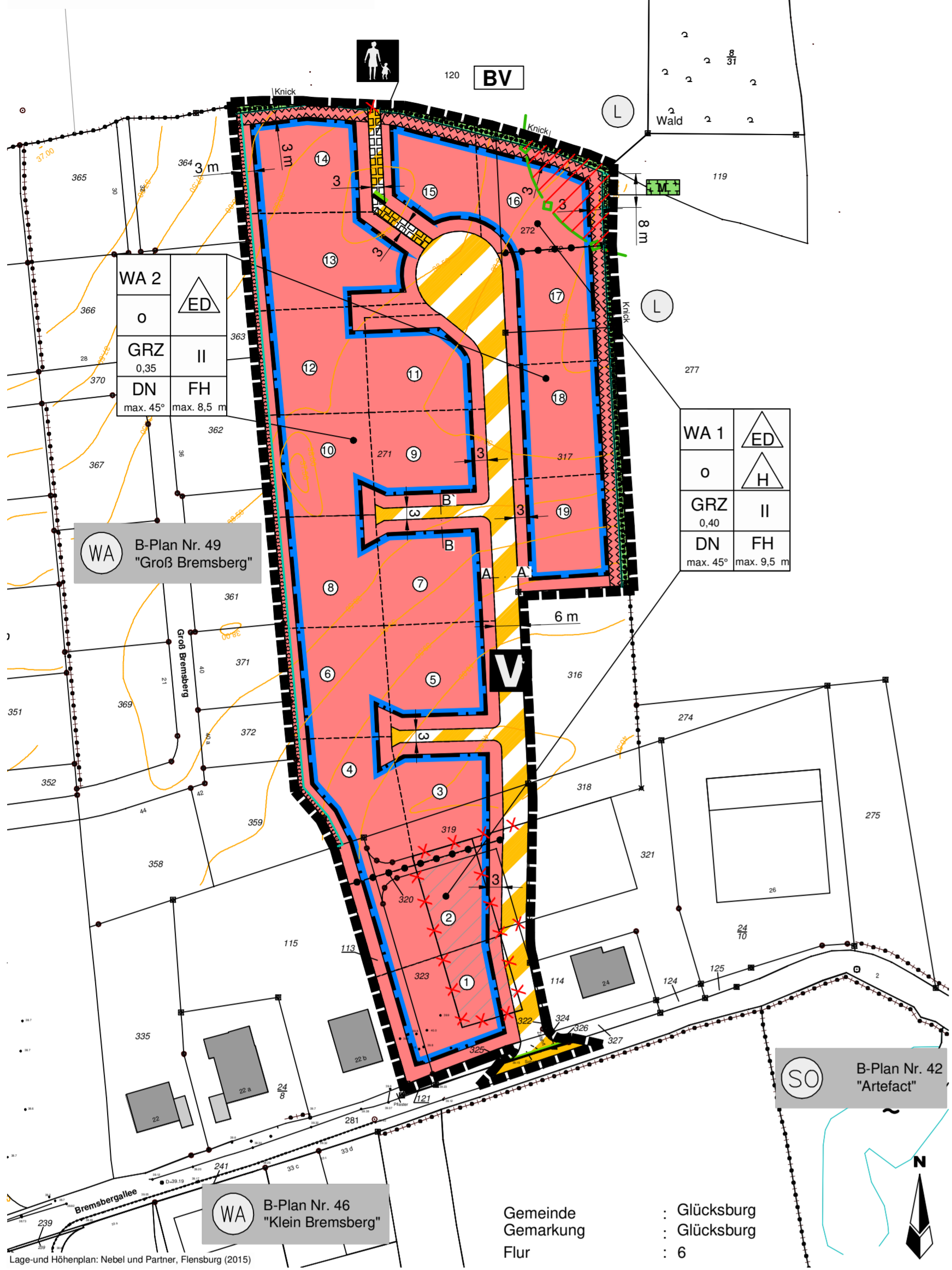


# Bebauungsplan Nr. 51 Allgemeines Wohngebiet "Konsulkoppel" der Stadt Glücksburg (Ostsee)

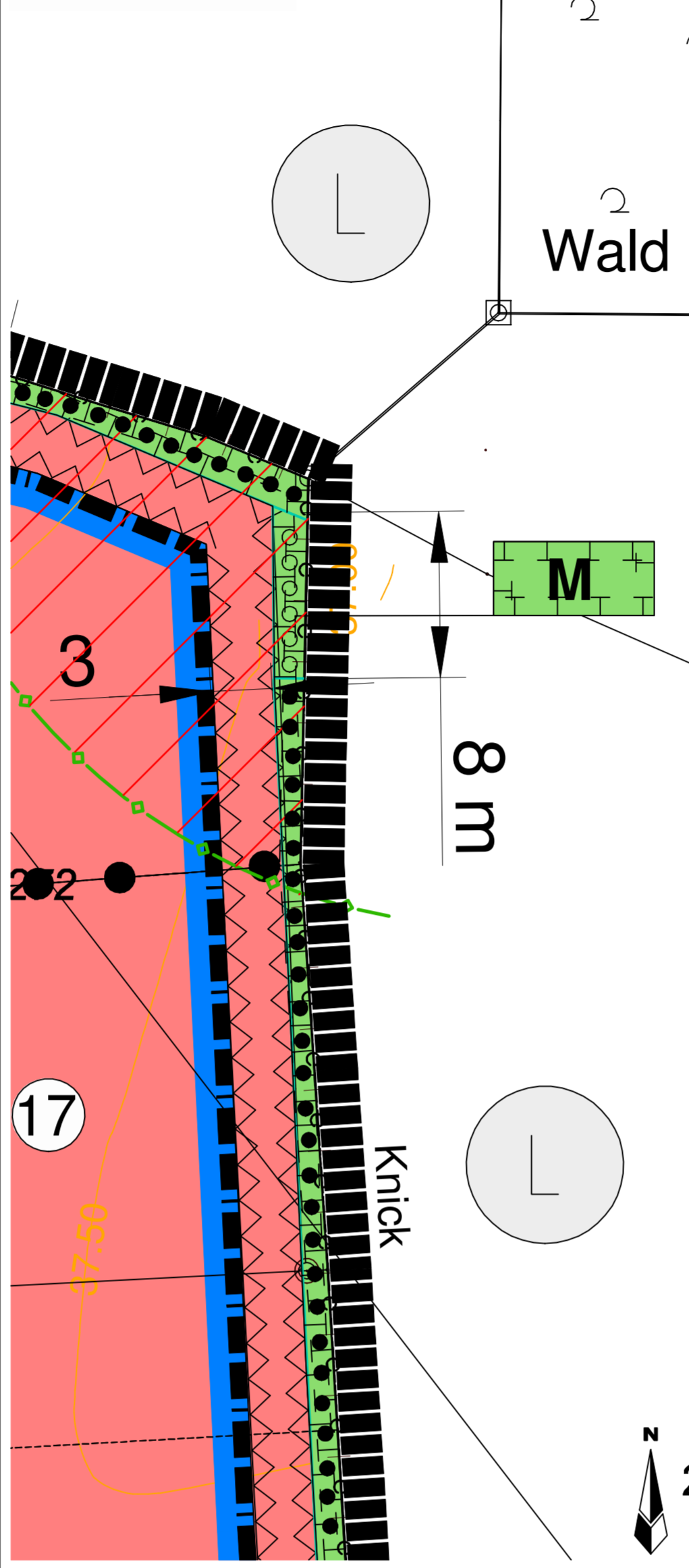
für das Gebiet nördlich der Bremsbergallee und östlich der Ortslage Glücksburg

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Glücksburg (Ostsee) vom ....., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Glücksburg (Ostsee), für das Gebiet nördlich der Bremsbergallee und östlich der Ortslage Glücksburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) der jetzigen Fassung.

## Planzeichnung Teil A



## Detail (1:250)



## TEIL B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für die Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht mehr als 9,50 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht mehr als 6,50 m betragen.  
Die Höhe wird gemessen von der Straßenoberkante, mittig des jeweiligen Grundstücks (m ü. NNH) bis zum oberen Dachabschluss - First, Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.

### 3. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Für das WA 1 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4, für das WA 2 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 festgesetzt.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Bauweise**  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
In WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In WA 1 sind zusätzlich Hausgruppen zulässig.  
**Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.  
**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 12 Abs. 1 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.  
**Nebenanlagen**  
Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche einhalten. Zum Knickfuß muss ein Abstand von mindestens 3,0 m, zum Gehfußstreifen von mindestens 1,0 m eingehalten werden.

### 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Verkehrsflächen**  
Die von der Bremsbergallee abgehende Erschließungsstraße sowie die weiteren innergebietlichen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen (siehe Planzeichnung).  
Der Bereich des Fußweges im Norden am Ende der Zuwegung wird als öffentlicher Weg festgesetzt.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den im Norden verlaufenden Fußweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

**Dachgestaltung**  
Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf maximal 45° betragen. Bei zwei Vollgeschossen darf sie maximal 25° betragen.  
Zulässig sind alle Dachdeckungsmaterialien bis auf grüne, blaue, gelbe oder glasierte Dachdeckungsmaterialien, farbig beschichtetes Blech sowie bei geneigten Dächern Dachpappe.  
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie sind generell zulässig. Diese sind parallel zur Dachhaut anzubringen.

**Fassadengestaltung**  
Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Oberflächenstruktur und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind blendend helle und stark kontrastreiche (z. B. pink) sowie reflektierende Oberflächenstrukturen und Farbgestaltungen unzulässig.  
Blockbohlen sowie Fassaden mit einer Blockbohlenoptik sind unzulässig.

**Brandschutz**  
Innerhalb des Waldabstandes können bauliche Anlagen zugelassen werden, die den Grundvoraussetzungen gem. des zum 30.08.2018 in Kraft getretenen Rundschlusses des MLI und MELLUND zum § 24 LWBauG für die Errichtung baulicher Anlagen (Wohnungen, wohnähnliche Nutzung) genügen. Dies gilt auch für Nebenanlagen und genehmigungsfreie Anlagen, sofern diese Gebäude (z. B. Gartenhäuser, Carports o. A.) sind.

**Begrünung unbebauter Flächen**  
Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Maßnahmenfläche ist ein Knick anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Archäologie**  
Bodeneingriffe sind zurückhaltend und in enger Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchzuführen.  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**Waldabstand**  
Zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldändern für den Naturschutz und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist zwischen Vorhaben gemäß § 20 BauGB und Waldflächen grundsätzlich ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die im Plan dargestellte Linie entspricht dem Verlauf des 30 m Abstandes nach Genehmigung der Waldumwandlung. Eine Bebauung innerhalb des Waldabstandstreifens ist nur mit forstbehördlicher Zustimmung und mit Beschneigung einer unterdurchschnittlichen Brandgefährdung (siehe 6. Örtliche Bauvorschriften - Brandschutz) möglich.

### Festsetzungen

Planzeichen	Rechtsgrundlage
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Allgemeines Wohngebiet	ED	nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
offene Bauweise	H	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,35 II	Firsthöhe, z. B. 9,5 m
Dachneigung	DN max. 45° FH max. 9,5 m	

Verkehrsflächen	Rechtsgrundlage
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Nutzungsabgrenzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO
Bereich mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz	
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick, Hecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
Bestehender Knick	§ 30 Abs. 1 BNatSchG und § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

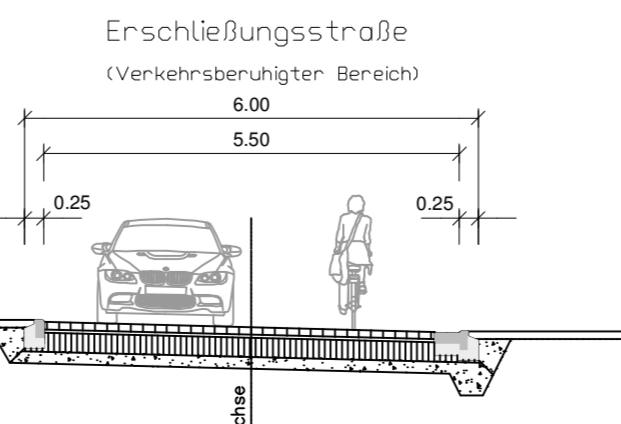
### Nachrichtliche Übernahme

Waldabstand (30 m)	§ 24	LWBauG
Landesweites Schutzgebiet und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein	§ 21	BNatSchG
Landschaftsschutzgebiet	§ 26 Nr. 1 § 15 und § 19	BNatSchG LNatSchG

### Darstellung ohne Normcharakter

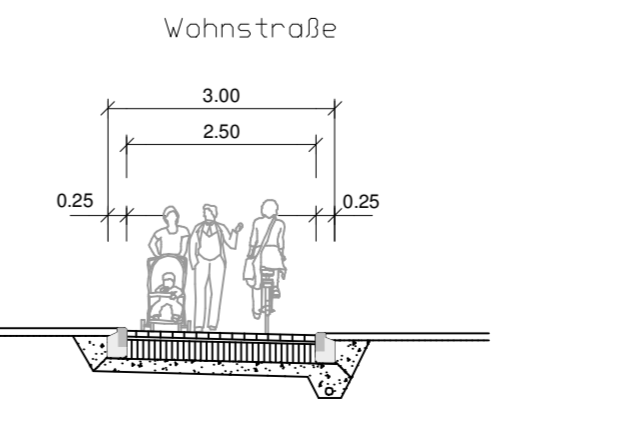
Flurstücksgrenze, Grenzpunkte	
Flurstücknummer	
Böschung / Knick	
künftig fortfallende Gebäude / Knick	
Bäume	
Bewuchs	
Bemaßung	
Schnitte	
in Aussicht genomener Grundstückszuschnitt	
Grundstücksnummern	
vorhandene Gebäude	

### Straßenquerschnitt A - A'



Erschließungsplanung: Holt & Nicolaisen, Flensburg (2018)

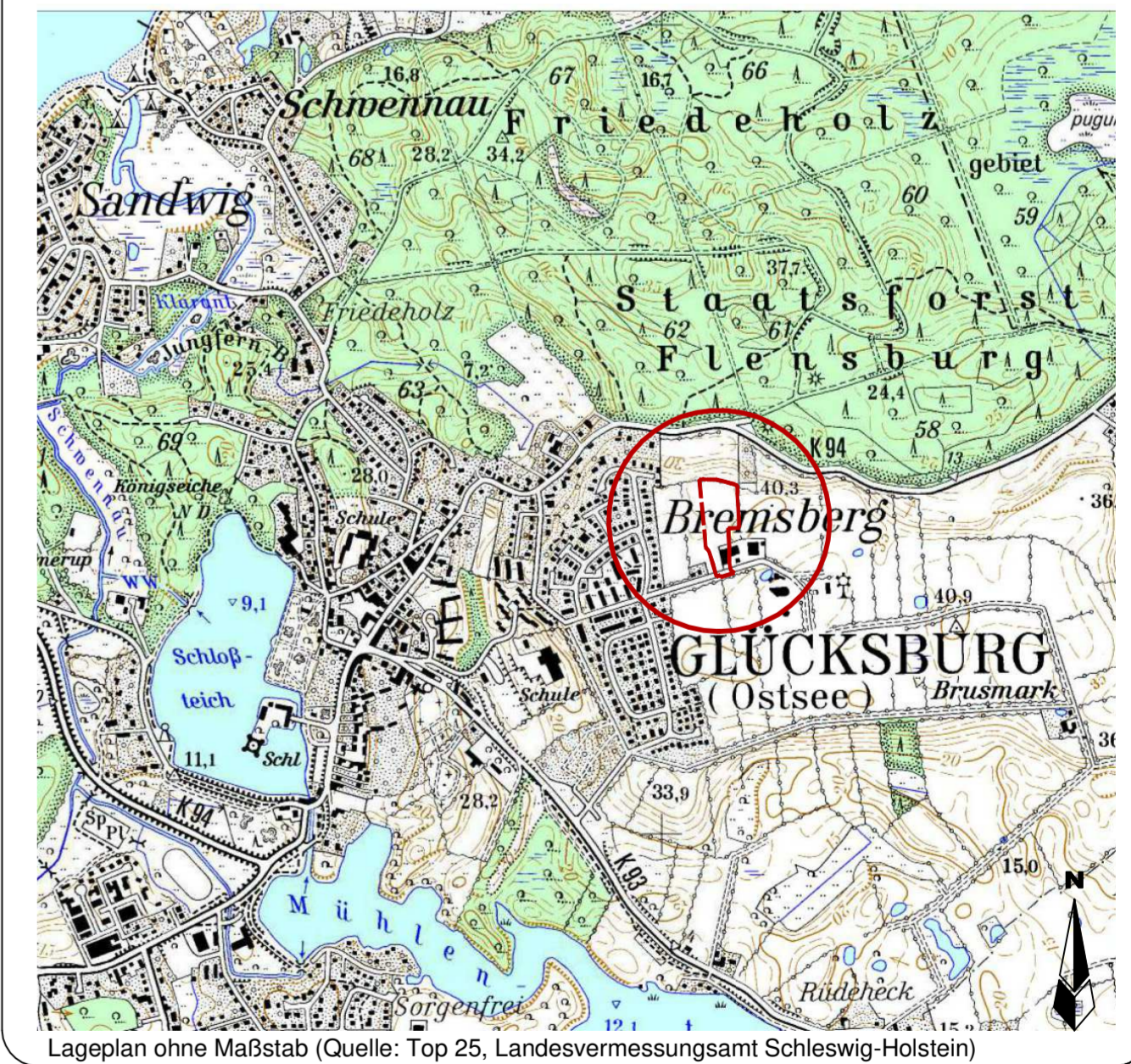
### Straßenquerschnitt B - B'



Erschließungsplanung: Holt & Nicolaisen, Flensburg (2018)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.06.2015. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.09.2015 ortsüblich erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2018.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.04.2018 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Tourismus, Bauwesen und Umwelt der Stadt Glücksburg (Ostsee) hat am 25.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2018 bis zum 19.06.2018 während folgender Zeiten: Montag und Mittwoch 08.00 - 12.30 Uhr, Dienstag 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 19.10.2018 bis zum 19.11.2018 wiederholt. Die frühe Bekanntmachung und Verkündung ist bewirkt durch Aushang nach § 5 BekanntVO SH mit Ablauf der Aushangfrist. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.05.2018 und wiederholt am 10.10.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Pläne sowie die nach § 9 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter <https://stadt.gluecksburg.de/info/bauleitplanverfahren.html> zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018 und am 15.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Glücksburg (Ostsee), den .....  
Bürgermeisterin .....
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Flensburg, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur .....
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Durchführungplan, wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
Glücksburg (Ostsee), den .....  
Bürgermeisterin .....
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 51 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit 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, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen 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.  
Glücksburg (Ostsee), den .....  
Bürgermeisterin .....



## Bebauungsplan Nr. 51 Allgemeines Wohngebiet "Konsulkoppel" der Stadt Glücksburg (Ostsee)

Satzung	Verfahrenstand nach BauGB § 9(1) § 4(2) § 3(2) § 4(3) § 10
M. 1:1.000 / 1:250	Stand : 05.12.2018 Gezeichnet : B. Kalvelage Bearbeitet : M. Demuth / K. Korthals
Auftraggeber: Stadt Glücksburg Schinderdam 5 24960 Glücksburg (Ostsee)	Auftragnehmer:  Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg