

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE SÖRUP  
FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE  
(SCHLESIENSTRASSE / OSTRING)“**



**- ENTWURF -**

**Fassung zur Veröffentlichung im Internet, zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 13.10.2025

**GUNTRAM BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSÜBERSICHT

---

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.2.	Verfahren .....	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand .....	5
3.1.	Lage des Plangebietes .....	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	7
4.3.	Landschaftsplan .....	8
4.4.	Bebauungsplanung .....	8
4.5.	Sonstige gemeindliche Planungen .....	9
5.	Planung .....	9
5.1.	Ziele der Planung .....	9
5.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	10
5.3.	Alternativenprüfung .....	10
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	10
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	13
7.	belange der Schutzgüter .....	15
8.	Immissionsschutz .....	16
9.	Erschliessung .....	17
9.1.	Verkehrerschließung .....	17
9.2.	Technische Infrastruktur .....	17
10.	Kosten .....	18
11.	Sonstige Massnahmen und Hinweise .....	18

## 1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Plangeltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 umfasst die vollständig bebauten Flächen entlang der Schlesienstraße und des Ostrings, die nach Norden von der Bahnhofsstraße (Landesstraße / L 22) abzweigen.

Zur Vorbereitung der Bebauung dieser Flächen wurde im Juni 1963 das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 1 abgeschlossen. Danach folgen zwei Änderungen des B-Planes Nr. 1.

Mit der in 1975 erfolgten 1. -ausschließlich textlichen- Änderung wurde die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 2. Änderung, die Ende 1981 wirksam wurde, hat das gesamte ursprüngliche Plangebiet neu überplant und differenzierte -seinerzeit zeitgemäße- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung getroffen. Insofern ändert die vorliegende 3. Änderung diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 1.

Durch den Generationenwechsel innerhalb des Gebietes, der sich in den letzten Jahren verstärkt vollzogen hat und sich absehbar auch fortsetzen wird, entstehen von Eigentümerseite unterschiedlichste Verwertungsinteressen, die an die Gemeinde herangetragen werden und teilweise auch schon umgesetzt wurden.

Auf der einen Seite können bauliche Weiterentwicklungen und eine weitere Innenverdichtung auf Grund der geltenden Festsetzungen auf einigen Grundstücken nicht erfolgen. Auf der anderen Seite könnte -da in der Ursprungsplanung keine Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten erfolgt ist- durch Abriss von Einfamilienhäusern und Neubau von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten eine städtebaulich nicht gewollte Verdichtung erfolgen, die die technische und verkehrliche Infrastruktur des Gebietes überlasten könnte.

Insofern ist es Zielsetzung der vorliegenden Planänderung durch zeitgemäße Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu weiteren maßbestimmenden Regelungen (Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten) für die Zukunft eine zwischen städtebaulichen Zielsetzungen und Eigentümerinteressen abgewogene städtebaulich verträgliche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung für den Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Gleichzeitig sollen die Regelungen zur baulichen Gestaltung, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind, überarbeitet werden.

Da die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) und zu weiteren Festsetzungen der Planzeichnung (Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden müssen, erfolgt die 3. Änderung als textliche Änderung. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 behalten somit ihre Rechtsverbindlichkeit.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung bereits baulich genutzter Flächen handelt, kann das Aufstellungsverfahren nach den verfahrensleitenden Regelungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Sörup wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Bestandsicherung und Weiterentwicklung des Bestandes innerhalb eines bereits bebauten Bereiches.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung.

## 2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 wurde am 15.11.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Sörup gefasst.

Auch wenn die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB es ermöglicht, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu verzichten, sollen diese Beteiligungsschritte auf Grund der Eigenart der Planung und der Betroffenheit von Eigentümerinteressen dennoch durchgeführt werden.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.05.2025 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 02.07.2025 erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.10.2025 den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung und Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich .... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sörup hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 gefasst und die Begründung gebilligt.

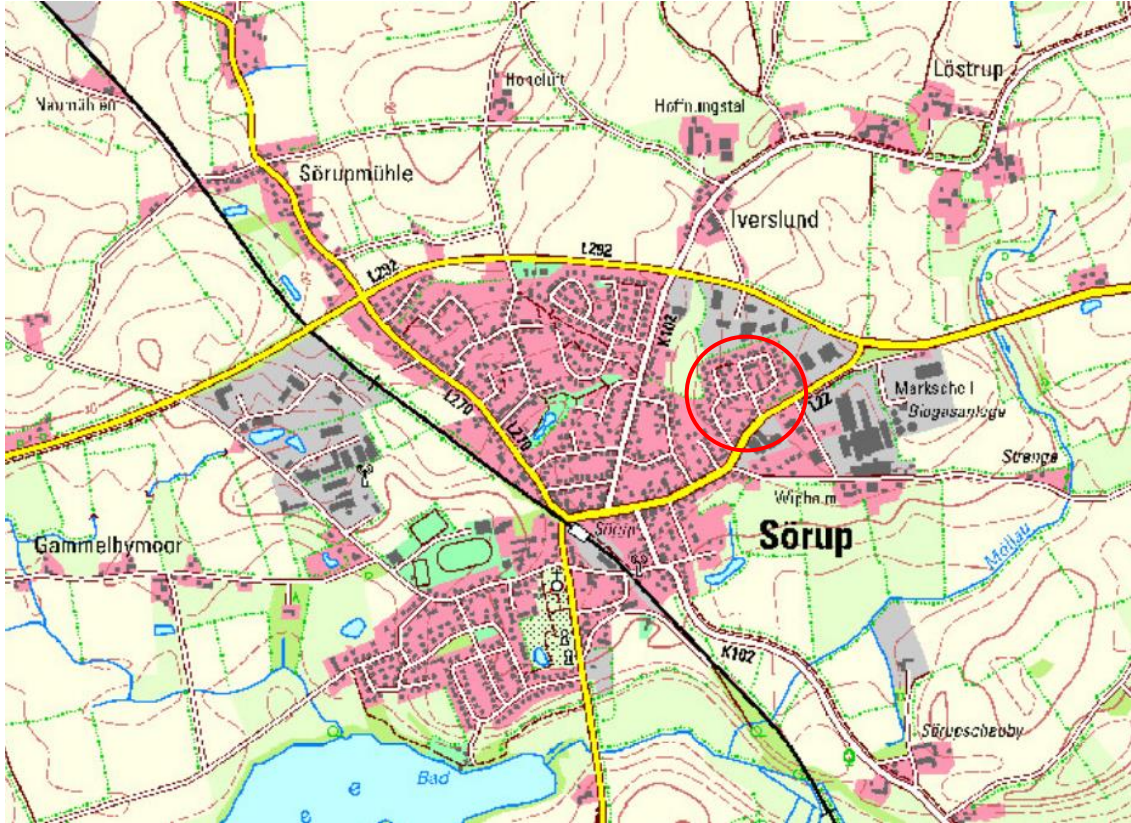
Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

### 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

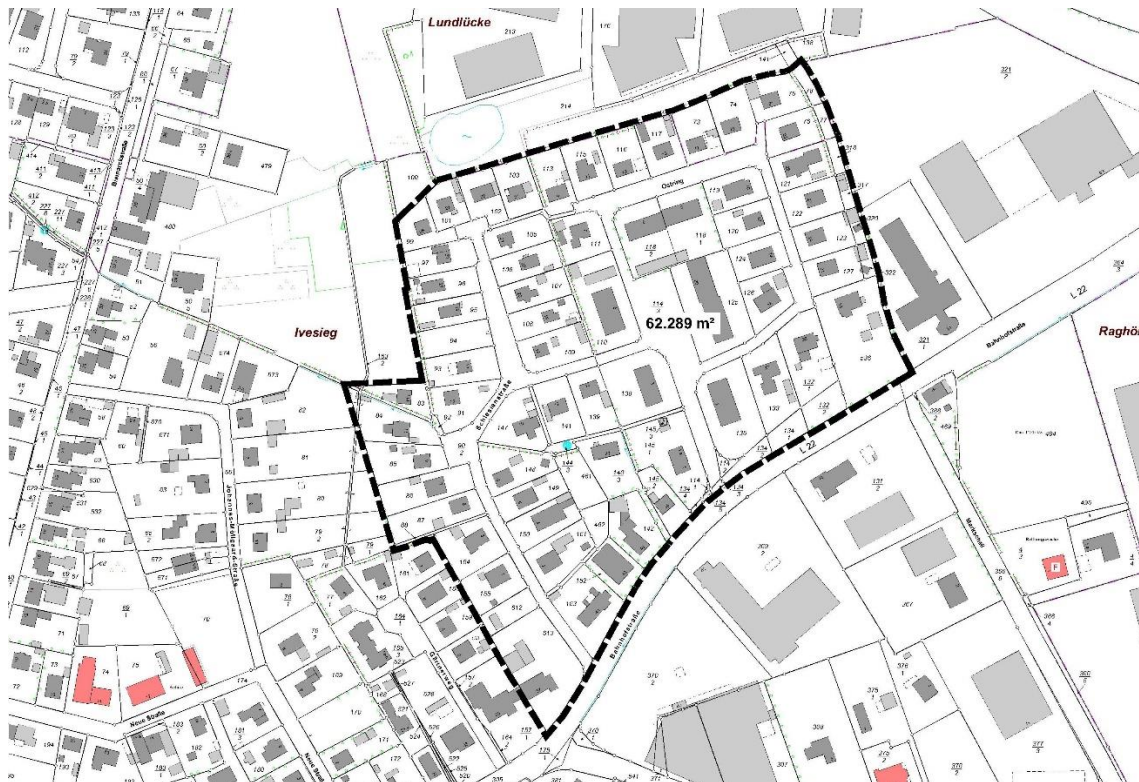
#### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Sörup liegt ca. 20 km südöstlich der Stadt Flensburg und ist dem Amt Mittelangeln und dem Kreis Schleswig-Flensburg angehörig.

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortslage nördlich der Bahnhofsstraße und umfasst die vollständig bebauten Flächen entlang der Schlesienstraße und des Ostrings



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Sörup (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Plangeltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke entlang der Schlesienstraße und des Ostrings,
- im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke entlang des Ostrings,
- im Süden durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (L 22) und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke entlang der Schlesienstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,23 ha. Es befindet sich auf Höhenlage zwischen ca. 45,0 m und ca. 50,0 m über Normal-Höhen-Null (NHN) und fällt von Ost nach West leicht ab.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich ist vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Im zentralen Bereich entlang des Ostrings ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen errichtet worden.

Die übrigen Bereiche sind mit Einfamilienhäusern bebaut, die entlang der Bahnhofstraße teilweise größere Gebäudegrundflächen aufweisen.



Luftbild des Planbereiches (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Im Norden und Osten sowie im Süden jenseits der Bahnhofstraße grenzen gewerblich genutzte Flächen sowie eine Altenwohnanlage an das Plangebiet an. Westlich angrenzend befinden sich wohnbaulich genutzte Grundstücke und eine innerörtliche Grünfläche.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Sörup finden sich im Regionalplan für den Planungsraum V (REP V) aus dem Jahr 2002 (bestehend aus der kreisfreien Stadt Flensburg und den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035 vorgibt.

Dem LEP sind für die Gemeinde Sörup die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Sörup gehört zum ländlichen Raum. Sie ist im zentralörtlichen System als ländlicher Zentralort eingestuft und nimmt Versorgungsfunktionen für ihren Nahbereich wahr. Im Nordwesten grenzt der Stadt-Umland-Bereich um Flensburg an.

Die zentralen Orte, zu denen auch Sörup als ländlicher Zentralort gehört, sind Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung und haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Bedarfs an Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und Gewerbebauflächen auch für Entwicklungen über den örtlichen Bedarf hinaus.

Die Gemeinde Sörup befindet sich im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung in welchem eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeit für Tourismus und Erholung angestrebt werden soll. Des Weiteren liegt die Gemeinde an einer Biotopverbundachse, welche sich im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet.

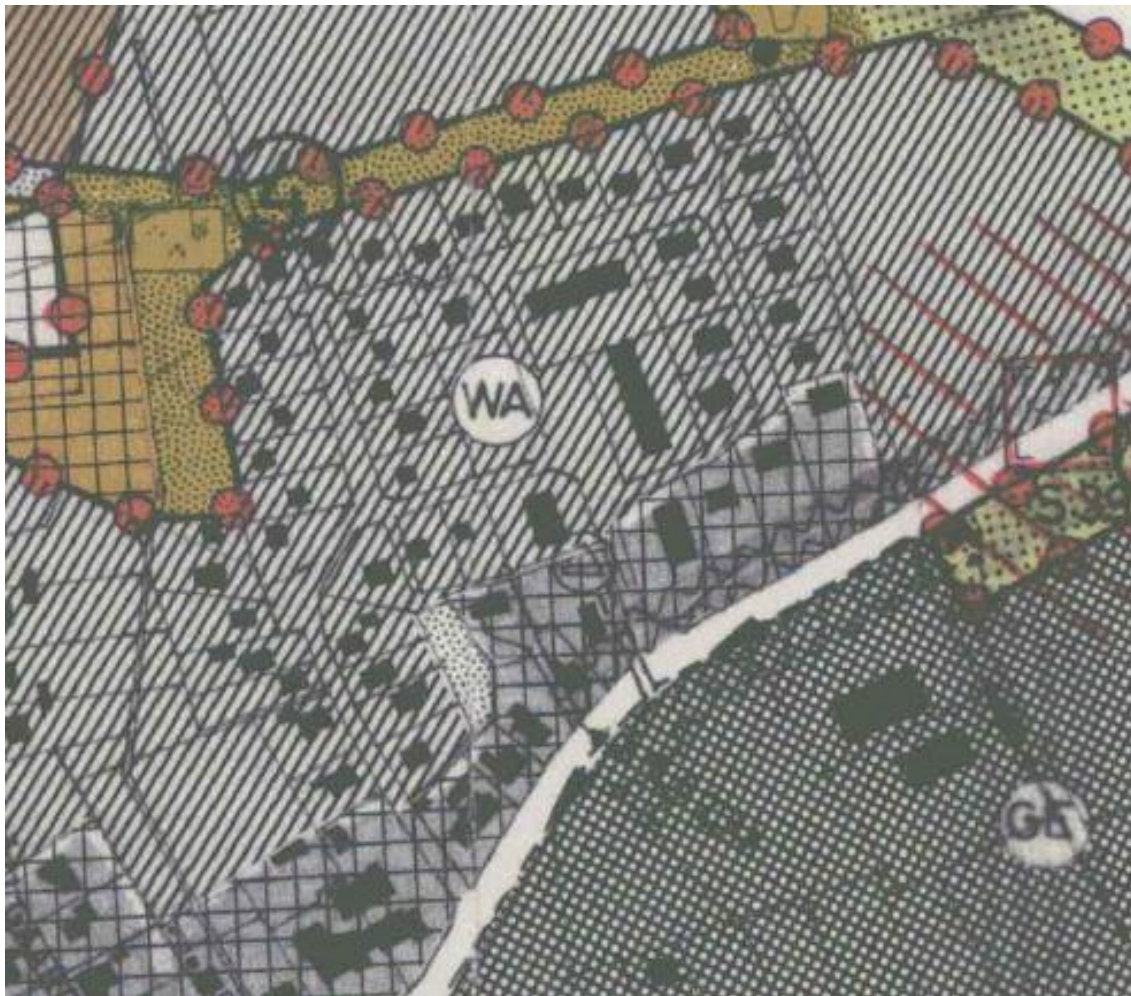
Der Regionalplan für den Planungsraum V (REP V) konkretisieren die Aussagen des LEP.

Die Pläne enthalten darüberhinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Die Grunddarstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) für das vorliegende Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 entstammen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sörup aus dem Jahr 1979.

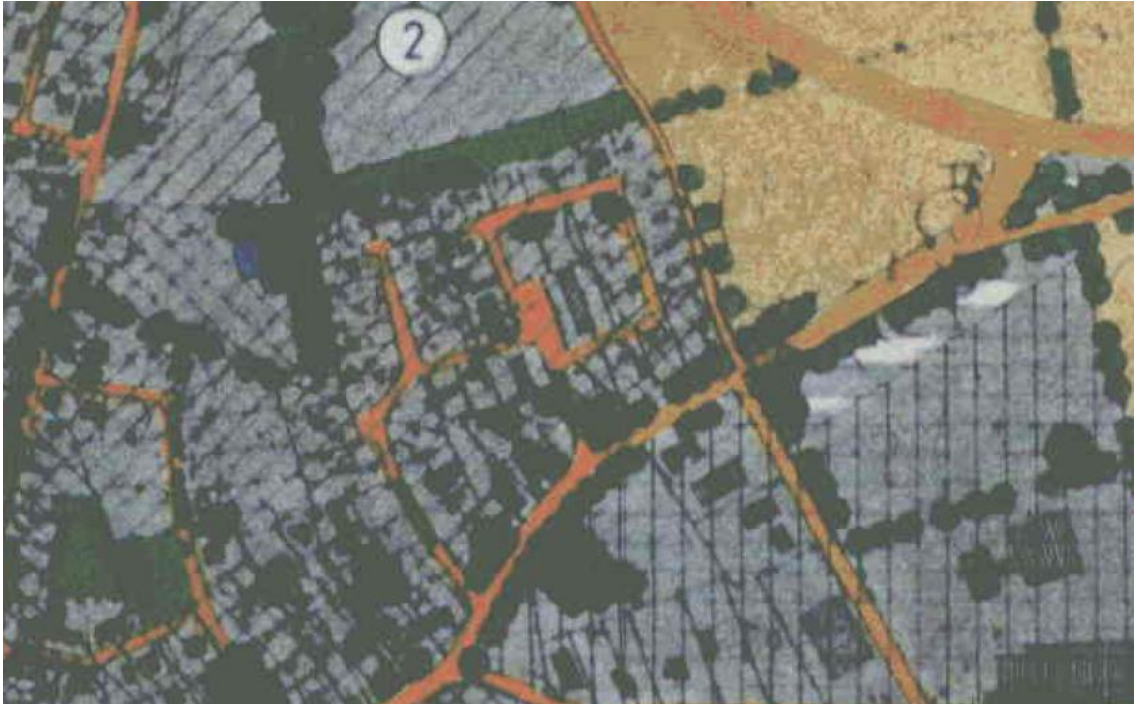
Diese Änderung stellt für den Bereich des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 ein Mischgebiet entlang der Bahnhofstraße sowie ein allgemeines Wohngebiet für den nördlichen Bereich dar.



Auszug aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sörup (1979)

#### 4.3. Landschaftsplan

Der aus dem Jahr 1996 stammende Landschaftsplan stellt in der Entwicklungskarte den gesamten Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung als bebauten Bereich dar. Des Weiteren der Baumbestand entlang der Bahnhofstraße gekennzeichnet.



**Landschaftsplan Entwicklungskarte**

Die Planungsziele der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 stehen nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Sörup.

#### 4.4. Bebauungsplanung

Zur Vorbereitung der Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde im Juni 1963 das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 1 abgeschlossen. Danach folgen zwei Änderungen des B-Planes Nr. 1.



**2. Änderung des B-Planes Nr. 1 (1981)**



Mit der in 1975 erfolgten 1. -ausschließlich textlichen- Änderung wurde die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die 2. Änderung, die Ende 1981 wirksam wurde, hat das gesamte ursprüngliche Plangebiet neu überplant und differenzierte -seinerzeit zeitgemäße- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung getroffen.

Zur Art der baulichen Nutzung wurde entlang der Bahnhofsstraße ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet für die übrigen Bereiche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen gesteuert, die für die Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung unterschiedlich festgesetzt wurden.

Weitere Festsetzungen erfolgten zu den überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen bestimmt wurden, sowie zur Bauweise und zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse.

In der Planzeichnung festgesetzt wurden zudem die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünflächen.

Textliche Festsetzungen erfolgten zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen der o.g. Planungen. Sonstige gemeindliche Planungen liegen für den Planungsraum nicht vor.

### 5. **PLANUNG**

#### 5.1. Ziele der Planung

Zielsetzung der vorliegenden Planänderung ist es, durch zeitgemäße Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu weiteren maßbestimmenden Regelungen (Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten) für die Zukunft eine zwischen städtebaulichen Zielsetzungen und Eigentümerinteressen abgewogene städtebaulich verträgliche bauliche und strukturelle Weiterentwicklung für den Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Gleichzeitig sollen die Regelungen zur baulichen Gestaltung, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen sind, überarbeitet werden.

Da die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) und zu weiteren Festsetzungen der Planzeichnung (Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht geändert werden müssen, erfolgt die 3. Änderung als textliche Änderung. Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 behalten somit ihre Rechtsverbindlichkeit.

Den vorgenannten Aspekten folgend sind die vorrangigen Planungsziele des aufzustellenden Bebauungsplanes:

- die Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB,
- die Erhaltung und Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes und der Siedlungsstruktur einschließlich ihrer Freiflächen,
- die Ermöglichung einer baulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnbedürfnisse,
- Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse unter Beachtung der Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Generationen,
- Berücksichtigung zukunftsorientierter ökologischer und sozialer Komponenten zugunsten des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Erhalt der Immobilienwerte durch Bewahrung der Wohnverhältnisse in der Umgebung,
- Ermöglichung der energetischen Sanierung der Gebäude unter Berücksichtigung des baugebietstypischen Ortsbildes bei gleichzeitig möglicher Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung alternativer bzw. regenerativer Energien sowie
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei der Weiterentwicklung des baulichen Bestandes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

## 5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist, wird es durch die vorliegende Planung zu keinen wesentlichen Veränderungen kommen. Neubauten, Anbauten und Erweiterungen bestehender Gebäude werden ausschließlich in einem verträglichen Rahmen ermöglicht.

Zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen wird es -gemessen am Umfang der vorhandenen Gesamtbebauung- allenfalls in geringem Maße kommen.

Durch die Überplanung wird es in Teilen zu einer verbesserten Ausnutzung insbesondere auf kleineren Grundstücken kommen. Andererseits wird eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung durch die angestrebte Steuerung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden unterbunden.

Durch eine insgesamt ausgewogene Steuerung der künftigen Entwicklung und dem angestrebten Erhalt des Ortsbildes kann zu einer nachhaltigen Sicherung der Immobilienwerte beigetragen werden.

## 5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Anlass der vorliegenden Planung ist die Bewahrung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur und dessen positive Weiterentwicklung.

## **6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die in der Ursprungsplanung getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) und zu weiteren Festsetzungen der Planzeichnung (Verkehrsflächen, Grünflächen) sowie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise nicht geändert werden müssen, erfolgt die 3. Änderung als textliche Änderung. Die Planzeichnung -Teil A- setzt insofern nur den Geltungsbereich der Planänderung fest.

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 behalten somit ihre Rechtsverbindlichkeit.

Da sich die textlichen Festsetzungen der vorliegenden Planänderung auf inhaltliche Vorgaben der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 beziehen, werden auf dem Planentwurf zur besseren Verständlichkeit entsprechende Beipläne zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Mindestgröße der Grundstücke abgebildet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bislang über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) gesteuert, die für die Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung unterschiedlich festgesetzt wurden.

Diese Festsetzung wird für die Mehrfamilienhausbebauung -also die Bereiche für die eine offene Bauweise festgesetzt ist- beibehalten. Wo in der Ursprungsplanung eine offene Bauweise festgesetzt wurde und wo ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, geht aus dem Beiplan 2 „Bauweise“ hervor.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ werden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ) wie folgt ersetzt.

In den beschriebenen Bereichen sind für die überbaubare Grundfläche maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche gilt dabei in den durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

Die Bereiche für die künftig die Festsetzung einer GR = 200 m<sup>2</sup> gilt, sind im Beiplan 1 „Maß der baulichen Nutzung“ dargestellt.

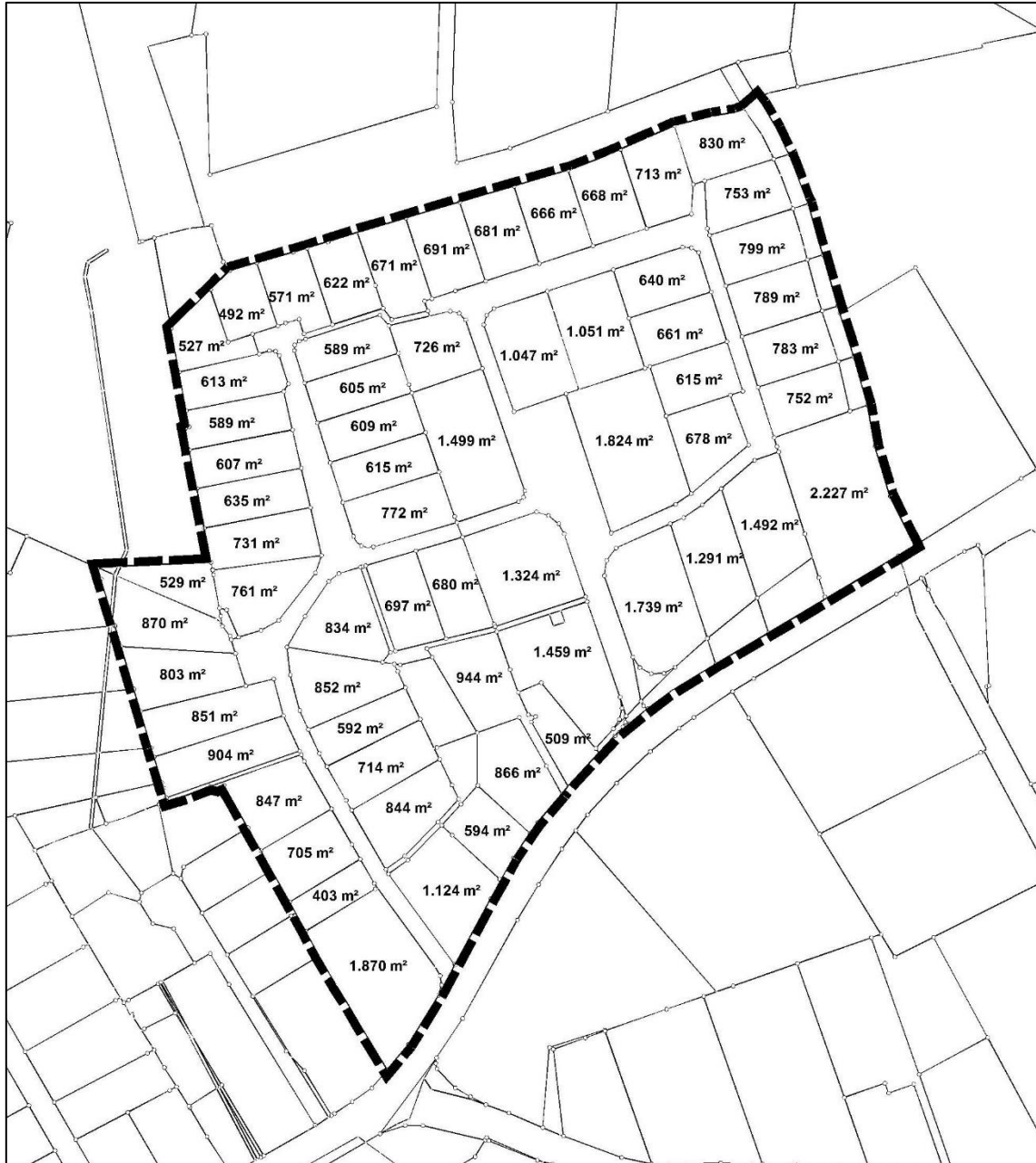
Ziel dieser Festsetzung ist die Beibehaltung einer hinsichtlich der Kubatur der Bebauung homogenen Bebauung auch bei stark unterschiedlichen Grundstücksgröße, die jetzt teilweise bereits gegeben sind oder durch die Zusammenlegung von Grundstücken entstehen können.

Die Größe der Grundstücke für die bestehende Einfamilienhausbebauung bewegt sich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>. Einige wenige Grundstücke weisen Größen bis 900 m<sup>2</sup> auf. Bei einer bislang festgesetzten GRZ von 0,25 können damit Gebäudegrundflächen zwischen ca. 125 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> bzw. 225 m<sup>2</sup> entstehen.

Dies bedeutet, dass für eine ganze Reihe von Grundstücken eine größere Ausnutzung vorgesehen wird, das Maß der Nutzung für andere Grundstücke annähernd gleichbleibt und die größten Grundstücke in ihren Nutzungsmöglichkeiten geringfügig beschnitten werden.

Das Maß der Nutzung soll auch für die großen Grundstücke entlang der Bahnhofsstraße gelten, die damit in ihren Nutzungsmöglichkeiten deutlicher beschnitten werden.

Insgesamt wird durch die Planung eine weitergehende, städtebaulich angemessene und zeitgemäße Ausnutzungen der Grundstücke vorbereitet.



**Grundstücksgrößen im Plangebiet**

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 60 % überschritten werden.

Hiermit wird dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass für derartige Anlagen z.B. bei tiefen Grundstücken oder der Bereitstellung von zwei Stellplätzen oft eine größere Fläche als die nach BauNVO regelhaft zulässigen 50 % für die Überschreitung erforderlich wird.

Hierbei ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die bereits vorhandene Flächenversiegelung durch derartige Anlagen bei vielen Grundstücken bereits eine größere Fläche in Anspruch nimmt.

#### Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße begleitet, die verhindern soll, dass größere bzw. tiefere Grundstücke straßenparallel geteilt werden und so eine Verdichtung entsteht, die städtebaulich nicht mehr verträglich wäre.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 475 m<sup>2</sup>.

Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Grundstücke am südöstlichen Rand des Plangebietes zwischen der Bahnhofsstraße und dem Ostring. Hier muss die Grundstücksgröße mindestens 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die genaue Abgrenzung der jeweils betroffenen Grundstücke kann dem Beiplan 3 „Mindestgrundstücksgröße“ entnommen werden.

#### Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet dürfen die durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 festgesetzten Baugrenzen zugunsten von Maßnahmen zur Fassadendämmung um maximal 0,50 m und zugunsten von Balkonen um maximal 2,00 m überschritten werden.

Diese Festsetzung greift insbesondere bei baulichen Maßnahmen bei der Mehrfamilienhausbebauung, da hier die Baugrenzen sehr eng um die bestehende Bebauung gelegt sind, kann aber auch in den übrigen Bereichen Anwendung finden. Die Festsetzung ermöglicht hier eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen.

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ sind künftig maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Eine entsprechende Festsetzung existierte bislang nicht, was dazu führen kann, dass insbesondere bei größeren Grundstücken Gebäude mit z.B. vier oder sechs Wohneinheiten entstehen. Dies kann zu einer städtebaulich nicht mehr verträglichen Versiegelung der Grundstücksflächen durch z.B. Stellplätze und einer Überlastung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur führen.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung kann durch Festsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Trauf- und Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse erfolgen.

Letzteres war mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 bislang bereits Bestandteil der Planung und soll auch beibehalten werden. Die hier getroffenen Festsetzungen können dem Beiplan 3 „Geschossigkeit“ entnommen werden.

Dies wird nun zur Sicherung der Bebauungsstruktur innerhalb der Einfamilienhausgebiete durch Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen ergänzt. Hierbei wird zunächst die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens als Ausgangshöhe durch die nachfolgende Festsetzung definiert.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Hierauf aufbauend wird die Kubatur durch Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe wie folgt bestimmt.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ wird für die Hauptgebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.

Klarstellend und ergänzend wird folgendes festgesetzt:

- Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
- Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.
- Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

#### 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung künftiger Maßnahmen an Gebäuden in die Umgebungsbebauung gewährleisten werden.

Die in der Ursprungsplanung getroffenen gestalterischen Vorgaben sind in vielen Punkten als nicht mehr zeitgemäß anzusehen und werden daher mit der vorliegenden Planänderung überarbeitet. Die unter der Textziffer 1 (Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen) der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden durch die nachfolgend erläuterten Regelungen ersetzt.

#### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischttönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk, in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 60 % aufweisen muss oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 60 % aufweisen muss.

Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Sörup üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischttöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 40 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Klarstellend ist festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (Schmuck- und Gliederungselemente) auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden dürfen.

Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptdachflächen der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden. Zulässig sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen.

Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Gründächer tragen durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 35° bis 50° betragen. Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „offene Bauweise“ darf die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 25° bis 35° betragen. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen.

Die Festsetzungen zur Dachneigung beziehen sich ausdrücklich auf Hauptgebäude und nicht auf Garagen und Carports oder Nebenanlagen.

Da bislang auf eine GRZ Bezug genommen wurde und diese nunmehr für die Einzelhausbebauung auf eine Grundfläche umgestellt wird, werden die Festsetzungen zur Dachneigung entsprechend umformuliert. Sie werden zudem dahingehend ergänzt, dass bei der Ausbildung von Gründächern die Dachneigung aus konstruktiven Aspekten bis auf 15° abgesenkt werden darf.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für Dachaufbauten auch andere Dachneigungen verwendet werden dürfen.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortsgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

#### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung und als Beitrag zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und damit des Regenwasserabflusses werden Festsetzungen zur Gestaltung der Oberflächen der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und deren Zufahrten getroffen.

Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von

Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie, Vlies oder Kunstrasen abgedeckte Gartenzonen unzulässig. Die Flächen sind entsprechend der Vorgaben der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein gärtnerisch anzulegen.

#### Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Park- und Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden.

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit / Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken. Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

### **7. BELANGE DER SCHUTZGÜTER**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Daher unterliegen die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff BNatSchG) Artenschutzes.

Für das beschleunigte Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Der § 13a (2) Nr. 4 BauGB sieht zudem vor, dass von einer Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden kann. Somit ist grundsätzlich kein Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und zu berücksichtigen.

Folgende Belange werden durch die Planinhalte berührt:

#### Pflanzen und Tiere, Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und die umgebenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Biotope.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzbeständen die einschlägigen Bauzeitenregelungen zu beachten.

#### Boden und Wasser

Die versiegelten Grundflächen innerhalb des Plangebietes werden sich im Vergleich zur bisherigen Bebauung vermutlich nicht nennenswert erhöhen. Für einige Grundstücke wird die mögliche Ausnutzung geringfügig erhöht, für andere wird sie gleichbleiben oder geringfügig verringert. Durch die bereits bestehende, hohe Flächenversiegelung durch Nebenanlagen, die über das hinausgeht, was der B-Plan künftig zulassen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung langfristig dazu beitragen wird, die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Verpflichtung Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen. Es ist allerdings zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass das zusätzlich anfallende Regenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Sofern für einzelne Grundstücke eine nennenswerte Mehrversiegelung erfolgen sollte, muss dies ggf. durch dezentrale Rückhaltemaßnahmen kompensiert werden.

#### Klima und Luft

Die vorliegende Planung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Auch sind im Gebiet keine die Umwelt betreffenden Einrichtungen und Anlagen vorhanden und nicht zukünftig zulässig, die die Belange von Klima und Luft beeinträchtigen könnten.

#### Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nicht verändert. Die Planung soll dazu beitragen, den Charakter des Siedlungs- und Straßenbildes in diesem Bereich zu erhalten.

#### Mensch, menschliche Gesundheit

Ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umgebenden Erschließungsstraßen ist auf Grund der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten und wird sich daher für die Anwohner kaum über das bereits vorhandene Maß hinaus bemerkbar machen. Zeitgemäße bauliche Entwicklungen kommen den Einwohnern zugute.

Die von den umgebenden Straßen ausgehenden Lärmemissionen werden abgesehen von den von der Bahnhofsstraße ausgehenden Lärmemissionen als nicht erheblich eingeschätzt. Hier werden entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planung berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalrechtlichen Belange.

Über die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird generell eine Verbesserung des Wohnwertes und der Immobilienwerte erreicht.

#### Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Tiere/Lebensgemeinschaften/Wasser/Boden/Klima/Luft zu Mensch/menschliche Gesundheit und Landschaftsbild sowie Kulturgüter/Sachgüter bestehen über die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vielfältige vorteilhafte Veränderungen für den Menschen und seine Kultur- und Sachgüter. Auf Grund der zentralen, von Siedlungsstrukturen geprägten Lage sind die mehr Naturbelange betreffenden Wechselwirkungen als sehr gering einzustufen.

#### Sonstige Belange

Die Belange zur Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern, erneuerbare Energien, andere Plandarstellungen und Erhaltung der Luftqualität nach Rechtsverordnung der Europäischen Gemeinschaft werden durch die Planinhalte dieses Bebauungsplanes, dessen Ziel die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur ist, nicht betroffen.

### **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Wohngebiet handelt ist hinsichtlich vom Plangebiet ausgehender Lärmemissionen mit keinen Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu rechnen.

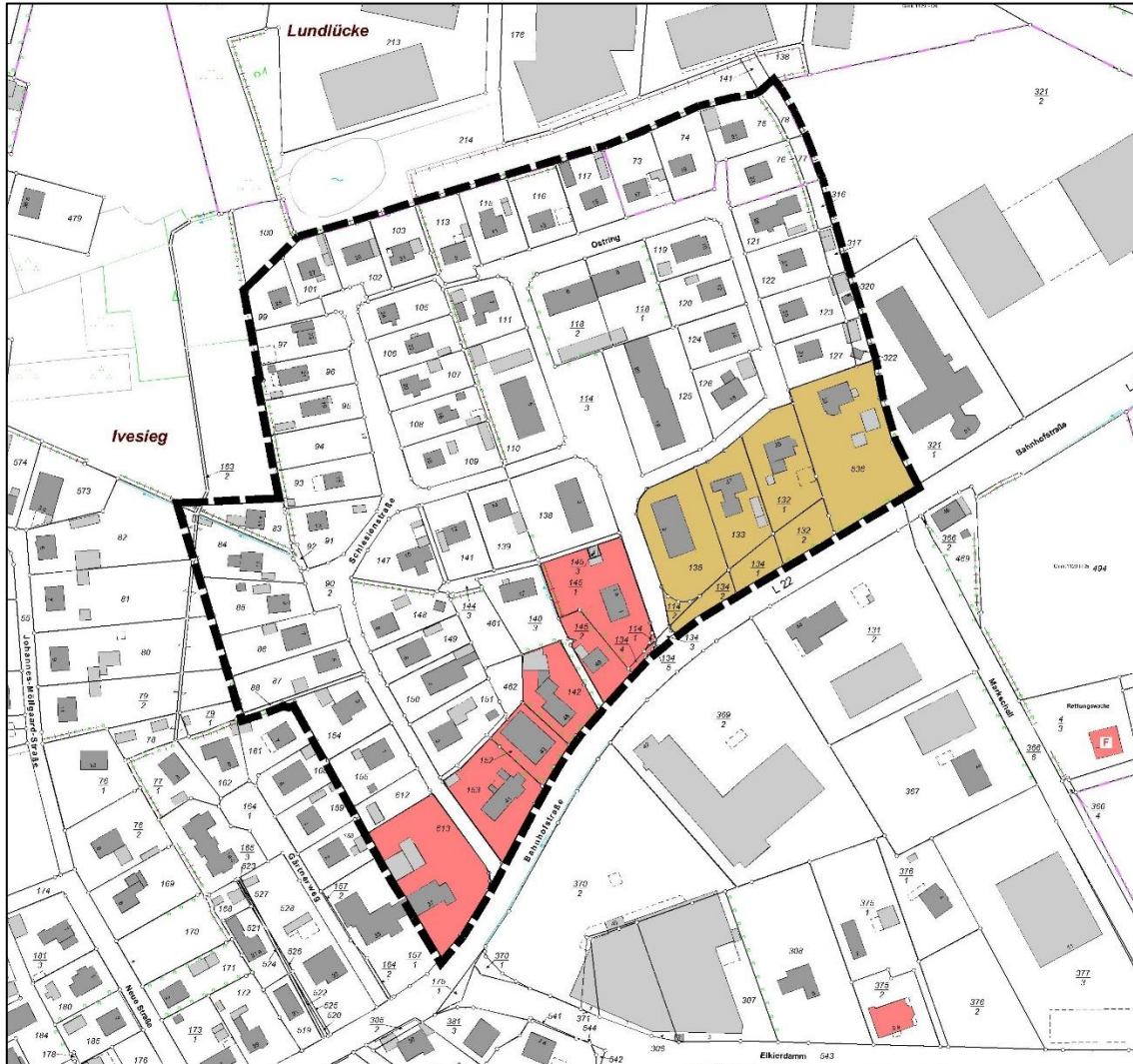
Auf das Plangebiet selbst einwirkende Lärmimmissionen sind im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie auf den von der Bahnhofsstraße ausgehenden Verkehrslärm zu betrachten.

Da die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen bereits seit den 60-iger Jahren vorhanden sind, mussten die in der Vergangenheit heranrückenden gewerblichen Nutzungen den Schutzanspruch des Plangebietes berücksichtigen. Entsprechende Regelungen sind in die Bebauungspläne Nr. 3, VB-4, 12 und 14 zur Entwicklung der gewerblichen Nutzungen eingeflossen. Für den südöstlich gelegenen Bereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die seinerzeit mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 vorgenommene Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Bahnhofsstraße trägt der örtlichen Situation insgesamt sicherlich ein Stück weit Rechnung.

Die unmittelbar an der Bahnhofsstraße gelegene Bebauung ist dem von der Bahnhofsstraße ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt. Auf Grund der geringen gefahrenen Geschwindigkeiten von 50 km/h (im Bereich östlich des Ostrings im Zeitraum 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr auf Grund des Alten- und Pflegeheimes nur 30 km/h) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.



Dennoch wird davon ausgegangen, dass hier besonderes Augenmerk auf eine ungestörte Nachtruhe zu legen ist.



**Darstellung der Bereiche, für die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden**

Es wird daher festgesetzt, dass in der ersten Baureihe zur Bahnhofstraße im Abschnitt westlich des Ostringes an den seitlichen und zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden der Gebäude sowie im Abschnitt östlich des Ostringes an den zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden der Gebäude zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Weitere oder weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

**9. ERSCHLIESSUNG**

**9.1. Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist über die von der Bahnhofstraße (L 22) abzweigende Schlesienstraße sowie den ebenfalls an die Bahnhofstraße anbindenden Ostring vollständig erschlossen. Maßnahmen zur Erschließung sind insofern nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

**9.2. Technische Infrastruktur**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation-, Elektrizitäts-, Gas, Wasser- und Abwasserleitungen) in den umgebenden Straßen angeschlossen. Eine Neuverlegung von Leitungen innerhalb von öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich.

Die Abwasserentsorgung innerhalb der Ortslage der Gemeinde Sörup erfolgt in der Zuständigkeit der Abwasser- und Service Mittelangeln GmbH.

Hinsichtlich der Ableitung des **Regenwassers** wird es zu keiner nennenswerten Erhöhung der Abflussmengen kommen. Die versiegelten Grundflächen innerhalb des Plangebietes werden sich im Vergleich zur bisherigen Bebauung vermutlich nicht nennenswert erhöhen. Für einige Grundstücke wird die mögliche Ausnutzung geringfügig erhöht, für andere wird sie gleichbleiben oder geringfügig verringert. Durch die bereits bestehende, hohe Flächenversiegelung durch Nebenanlagen, die über das hinausgeht, was der B-Plan künftig zulassen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung langfristig dazu beitragen wird, die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Sofern für einzelne Grundstücke eine nennenswerte Mehrversiegelung erfolgen sollte, muss dies ggf. durch dezentrale Rückhaltemaßnahmen kompensiert werden. Letztgenanntes wird -wenn überhaupt- nur in wenigen Fällen zum Tragen kommen.

Zugunsten der Reduzierung und Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses wird dennoch eine verbindliche Vorgabe aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sind demnach bei baulichen Maßnahmen, die zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes führen, auf den jeweiligen Grundstücken selbst Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzunehmen, die die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz auf die Einleitmenge im Ausgangszustand begrenzen.

Die Vorgaben sind im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu beachten und umzusetzen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden darf. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

Das anfallende **Schmutzwasser** aus dem Plangebiet wird wie auch bisher dem örtlichen Kanalisationsnetz zugeführt werden. Auch hier ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzwassermengen auszugehen.

Die **Strom- und Gasversorgung** wird über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

Die Schleswig-Holstein Netz GmbH weist auf folgendes hin:

*„Gegen die o. g. Maßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme unser Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com) Auskunft über die von uns verlegten Leitungen bekommen Sie ab jetzt online, in unserem Planauskunftsportal über unsere Website [www.sh-netz.com](http://www.sh-netz.com).“*

Die **Löschwasserversorgung** ist über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt.

Die **Müllentsorgung** erfolgt durch ein vom Kreis Schleswig-Flensburg beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung wird auf die Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises sowie auf die Beachtung der in diesem Zusammenhang einschlägigen Regelwerke hingewiesen.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden ggf. im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

## 10. **KOSTEN**

Der Gemeinde Sörup entstehen Kosten durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes.

## 11. **SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte. Sollten jedoch bei Umsetzung von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten 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.

Sörup, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -

# SATZUNG DER GEMEINDE SÖRUP, KREIS SCHLESWIG - FLENSBURG, ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE (SCHLESIENSTRASSE / OSTRING)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sörup vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Nördlich der Bahnhofstraße (Schlesienstraße / Ostring)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



- ## TEIL B - TEXT
- ### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 BauGB, BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ werden die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächen (GRZ und GFZ) wie folgt ersetzt.  
In den beschriebenen Bereichen sind für die überbaubare Grundfläche maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche gilt in den durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 60 % überschritten werden.
  - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB
    - Im gesamten Plangebiet dürfen die durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 festgesetzten Baugrenzen zugunsten von Maßnahmen zur Fassadendämmung um maximal 0,50 m und zugunsten von Balkonen um maximal 2,00 m überschritten werden.
  - Größe der Baugrundstücke** § 9 (1) 3 BauGB
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 475 m<sup>2</sup>.  
Hiervon ausgenommen ist der Bereich der Grundstücke am südöstlichen Rand des Plangebietes zwischen der Bahnhofstraße und dem Ostring. Hier muss die Grundstücksgröße mindestens 1.000 m<sup>2</sup> betragen.
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen** § 9 (1) 6 BauGB
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf bei einer Neubaubauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche.  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ wird für die Hauptgebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.  
Die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.  
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachtaube und der äußeren Begrenzung der Außenwand.  
Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.  
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes, Abgas- und Lüftungschornsteine sowie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
    - Auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.  
Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.  
Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.
  - Ableitung des Niederschlagswassers** § 9 (1) 20 BauGB
    - Im gesamten Plangebiet darf das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.
    - Im gesamten Plangebiet sind bei baulichen Maßnahmen, die zu einer Mehrversiegelung gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans führen, auf den jeweiligen Grundstücken selbst Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzunehmen, die die Ableitung in das öffentliche Kanalsystem auf die Einleitmenge im Ausgangszustand begrenzen.

- Lärmschutz** § 9 (1) 24 BauGB
    - In der ersten Baureihe zur Bahnhofstraße sind im Abschnitt westlich des Ostringes an den seitlichen und zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden der Gebäude sowie im Abschnitt östlich des Ostringes an den zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden der Gebäude zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.  
Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- § 9 (4) BauGB, § 86 LBO
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 86 (1) LBO
 

Die unter der Textziffer 1 (Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen) der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden durch folgende Regelungen ersetzt:

    - Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig
      - in rot bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verbländemauerwerk,
      - in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 60 % aufweisen muss oder
      - mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 60 % aufweisen muss.
 Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.
    - Im gesamten Plangebiet dürfen für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (Schmuck- und Gliederungselemente) auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
    - Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptdachflächen der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden. Zulässig sind auch nicht reflektierende Metalldeckungen.  
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ darf die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 35° bis 50° betragen.  
Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „offene Bauweise“ darf die Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 25° bis 35° betragen.  
Bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.  
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
    - Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.  
Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.  
Dachschneitten sind unzulässig.
    - Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptdachflächen der Hauptgebäude ausschließlich parallel zur Dachfläche zulässig.  
Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.  
Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.
    - Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
  - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen** § 86 (1) 3 LBO
    - Im gesamten Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
      - als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
      - als Grandfläche,
      - mit Rasengitterbauelementen oder
      - mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
    - Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie, Vlies oder Kunstrasen abgedeckte Gartenzonen unzulässig.
  - Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** § 86 (1) 9 LBO
    - Für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhaus“ sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sörup vom 15. November 2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www.amt-mittelangeln.de zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02. Juli 2025 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05. Mai 2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13. Oktober 2025 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung waren in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter www.amt-mittelangeln.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis ..... örtlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahme während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.  
Als erleichterte Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung in der Amtsverwaltung des Amtes Mittelangeln während der folgenden Zeiten für jedermann zur Einsicht aus: Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, Dienstag: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr sowie 15.00 Uhr - 18.00 Uhr.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird beschiedigt, dass alle im Lebenskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.  
Dachschneitten sind unzulässig.
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis ..... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfassens- 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 am ..... in Kraft getreten.

