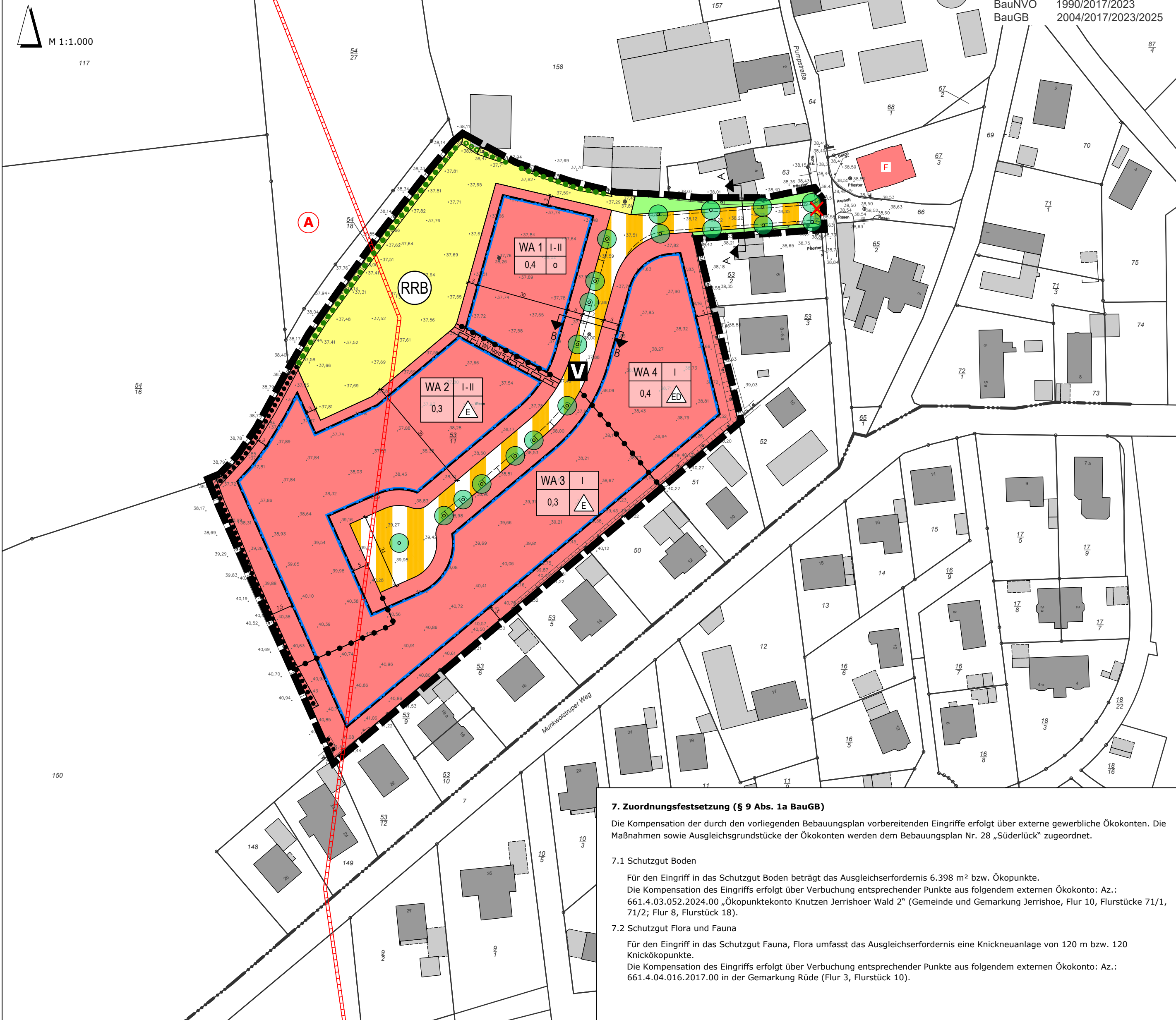


SATZUNG DER GEMEINDE OEVERSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SÜDERLÜCK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Süderlück“ für das Gebiet westlich der „Pumpstraße“, nordwestlich der Straße „Munkwolstruper Weg“ in südwestlicher Ortslage des Ortsteils Munkwolstrup, das Flurstück 53/11 der Flur 5 der Gemarkung Munkwolstrup umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Text (Teil B)

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

2.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen **12,00 m**, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 3** und **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen **8,00 m**, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

2.3 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen **9,00 m**, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,10 m und maximal 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.

3.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,25 m und maximal 0,60 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.
- Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 14 BauNVO)**

4.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen in einem geringeren Abstand als **5,00 m** zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nicht zulässig.

4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes Müllboxen als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in einem geringeren Abstand als **5,00 m** zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit einer Höhe von maximal 1,60 m in Holz- und/oder Metallbauweise zulässig.

4.3 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Fahnenmasten unzulässig.

4.4 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung überirdischer stationärer Haustechnikanlagen (Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte und vergleichbare Anlagen) ausschließlich in einem Abstand von maximal 2,00 m zur Fassade des zugehörigen Wohngebäudes zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Wohngebäude maximal **2** Wohnungen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

6.1 Bepflanzung Verkehrsraum

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen „Anpflanzgebiet – Einzelbaum“ sind indigene, aus norddeutscher Zucht stammende, hochstämmige, 3 x Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von min. 12 - 14 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur
Baumhasel	Corylus colurna

Die Anpflanzung der Hochstämme hat auf einer Pflanzfläche von mindestens 2 x 2 m zu erfolgen. Die Pflanzfläche ist gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind ausnahmsweise zulässig.

6.2 Bepflanzung Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes ist für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken die Verwendung folgender Gattungen/Arten nicht zulässig:

Thuja	Thuja
(Pontische) Lorbeer-Kirsche	Prunus laurocerasus

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe erfolgt über externe gewerbliche Ökokennen. Die Maßnahmen sowie Ausgleichsgrundstücke der Ökokennen werden dem Bebauungsplan Nr. 28 „Süderlück“ zugeordnet.
- Schutzgut Boden**

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das Ausgleichserfordernis 6.398 m² bzw. Ökopunkte. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Punkte aus folgendem externen Ökokennto: Az.: 661.4.03.052.2024.00 „Ökokennto Knutzen Jerrishoer Wald 2“ (Gemeinde und Gemarkung Jerrishoer, Flur 10, Flurstücke 71/1, 71/2; Flur 8, Flurstück 18).
 - Schutzgut Flora und Fauna**

Für den Eingriff in das Schutzgut Flora, Fauna umfasst das Ausgleichserfordernis eine Knieckeuanlage von 120 m bzw. 120 Knieckeupunkte. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Punkte aus folgendem externen Ökokennto: Az.: 661.4.04.016.2017.00 in der Gemarkung Rude (Flur 3, Flurstück 10).

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachform und Dachneigung**

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Zelt- und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis zu 45° zulässig. Eine Neigung von weniger als 27° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise (Vollgeschosse) zulässig.

1.2 Abweichend von Ziffer 4.1 sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 45° zulässig. Eine Neigung von weniger als 27° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise (Vollgeschosse) zulässig.

1.3 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

1.4 Die Ziffern 1.1 bis 1.3 gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
- Dacheindeckungen**

2.1 Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich unglasierte Dacheindeckungen in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, schwarz und grau zulässig. Zusätzlich sind Gründächer zulässig.

2.2 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farben zulässig.
- Sichtflächen und Fassaden**

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Sichtflächen und Fassaden ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Fassadenplatten und Glas zulässig. Die Verwendung von Blockstämmen/Naturstämmen ist nicht zulässig.

3.2 Die unter Ziffer 3.1 genannten Materialien sind mit Ausnahme von Glas ausschließlich in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, grau, anthrazit, weiß und beige zulässig.

3.3 Die Ziffern 3.1 und 3.2 gelten nicht für freistehende überdachte Stellplätze und freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
- Solare Strahlungsenergie**

Abweichend von den Ziffern 2 (Dacheindeckungen) und 3 (Sichtflächen und Fassaden) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie an den Sichtflächen der Gebäude und den Dachflächen zulässig. Die Anlagen sind ausschließlich in aufgesetzter oder integrierter Bauweise und in paralleler Anordnung zur Dachfläche bzw. Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen**

In Verbindung mit § 8 LBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- Zufahrten und Zuwegungen**

6.1 Innerhalb des Plangebietes beträgt die zulässige Breite der Zufahrten und Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungslinie je Grundstück maximal **5,00 m**.

6.2 Abweichend von Ziffer 6.1 beträgt innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes die zulässige Breite der Zufahrten und Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungslinie je Grundstück maximal **10,00 m**. Entlang des zum **WA 1** gehörenden Straßenabschnitts sind maximal 2 Zufahrten zulässig. Die zulässige Breite je Zufahrt beträgt maximal **5,00 m**.

6.3 Der Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen ist mindestens in einer Tiefe von **5,00 m** zur Straßenbegrenzungslinie in gepflasterter Bauweise herzustellen.
- Stellplätze**

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Wohnung mindestens **2** PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten und nachzuweisen.

7.2 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist pro Wohnung mindestens **1** PKW-Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten und nachzuweisen.
- Grundstückseinfriedungen**

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Grundstückseinfriedungen im Bereich und entlang der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von bis zu 5,00 m zu dieser ausschließlich als lebendige Hecke, Natursteinwall (Friesenwall) sowie als Kombination aus lebendiger Hecke und Natursteinwall bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Toranlagen. Im gesamten Plangebiet sind blickdichte Grundstückseinfriedungen aus künstlichen Materialien nicht zulässig.
- Beleuchtung**

Zur Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Hinweis:

Ein Verstoß gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 1 bis 6 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO 2021 vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten Bestimmungen zuwiderhandelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO 2021 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

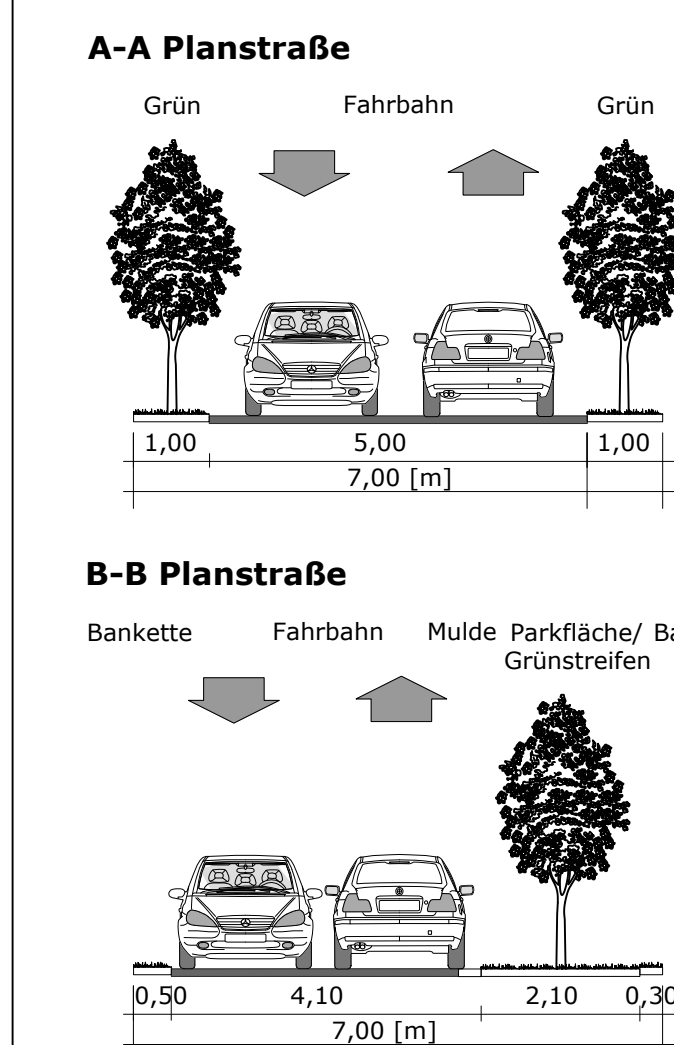
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse; hier als Höchstmaß: I	§ 16, 20 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse; hier als Mindest- und Höchstmaß: I-II	§ 16, 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO § 22 BauNVO
E	Einzelhäuser	§ 22 BauNVO
ED	Einzel- oder Doppelhäuser	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		
RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
9. Grünflächen		
■	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
○	Anpflanzen: Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○○○○○○○	Anpflanzung von Feldhecken und Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●●●●●●●	Erhaltung von Feldhecken und Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
●●●●●●●	Erhalt von Knickstrukturen – Entwidmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
—	Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Nord	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 + § 16 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahme		
A	Archäologisches Interessengebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB § 12 DSchG SH

Darstellung ohne Normcharakter

—	bestehende Flurstücksgrenze
53 11	Flurstücksnummern
3,00	Bemaßung
■	bestehendes Gebäude
×	wegfallender Einzelbaum
□	Stellplätze und Pflanzinseln

Straßenquerschnitte M. 1 : 100



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.04.2025 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.05.2025 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 02.04.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Süderlück“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Süderlück“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 04.08.2025 bis zum 05.09.2025 im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich während der Dienststunden des Amtes Mittelangeln nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.07.2025 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amtsoeversee.de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Schleswig, den _____ Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

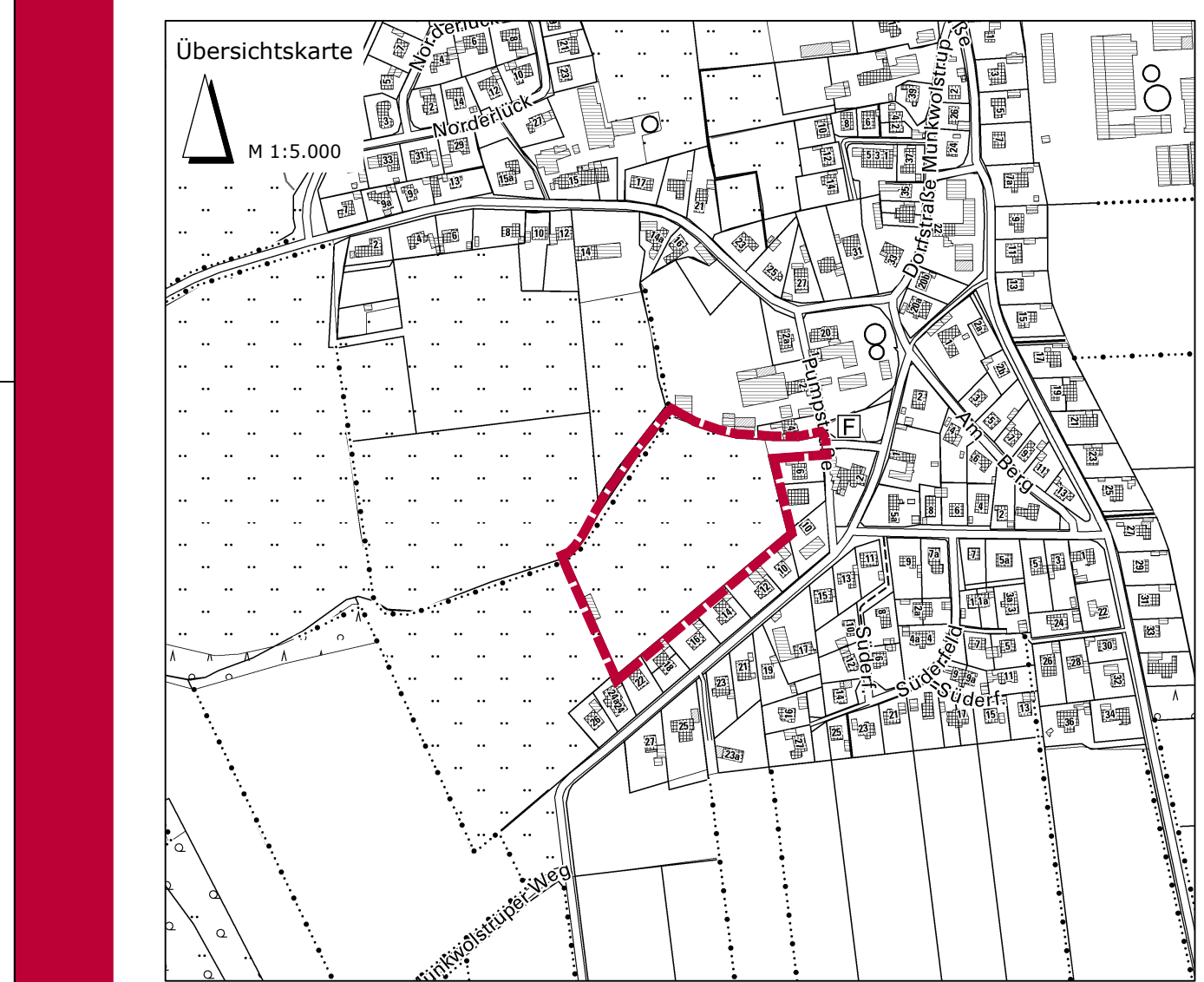
Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

Oeversee, den _____ Bürgermeister / -in
Unterschrift / Stempel

SATZUNG DER GEMEINDE OEVERSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SÜDERLÜCK"



HIN Stadtplanung

PLANVERFASSTER
HJN Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAU 1 · 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015

info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 2 (1)	§ 3 (1) / § 4 (1)	§ 3 (2) / § 4 (2)	§ 4 a (3)	§ 10 (1)
---------	-------------------	-------------------	-----------	----------

PLANNER / ZEICHNER PRJ.-Nr. DATUM
M.HASS/ U. ESPETER 1116 09.12.2025