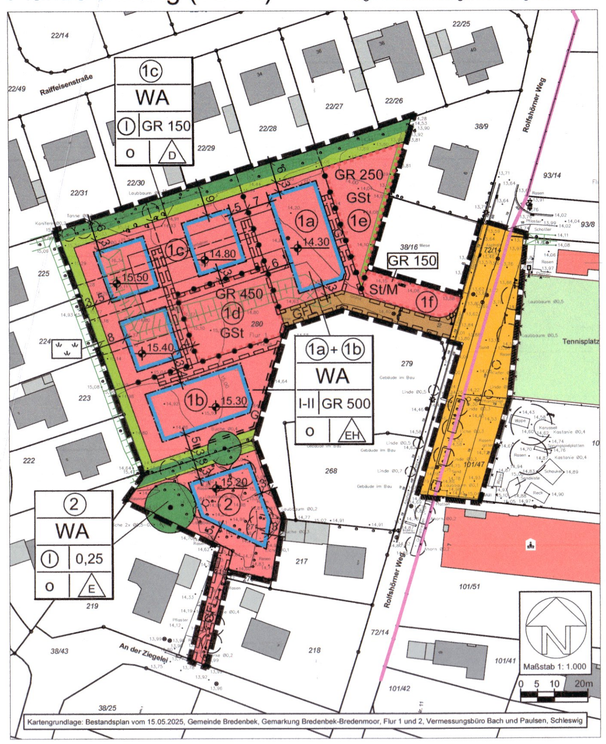
Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Hofkoppel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2026 folgende Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Hofkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1) *(§ 4 BauNVO)*

Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

0,25 — Grundflächenzahl *(§ 16 BauNVO)*

GR 500 — Grundfläche, z.B. 500 m² (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2) *(§ 16 BauNVO)*

I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß *(§ 16 BauNVO)*

(I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend *(§ 16 BauNVO)*

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

O — offene Bauweise *(§ 22 BauNVO)*

E — nur Einzelhäuser zulässig *(§ 22 BauNVO)*

D — nur Doppelhäuser zulässig *(§ 22 BauNVO)*

EH — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig *(§ 22 BauNVO)*

Baugrenze *(§ 23 BauNVO)*

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

private Grünfläche (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 1)
Zweckbestimmung: Saumgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)*

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 3) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 4) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 3 Abs. 5) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

St — Stellplätze

M — Müllbehälterstandplatz

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

G — Mit Gehrechten zugunsten der Grundstücke im Teilgebiet 1b zu belastende Flächen

15.30 — baufensterbezogene Höhenlage (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 15,30 *(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)*

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Teilgebietsgrenze *(§ 16 Abs. 5 BauNVO)*

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1a — Nummer des Teilgebietes, z.B. 1a

vorhandene Flurstücksgrenze

280 — Flurstücksnummer, z.B. 280

vorhandene Böschung

15,12 — vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 15,12

5 — Bemaßung in m, z.B. 5

in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO)*

(1) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In Wohngebäuden sind nur Dauerwohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u.19 BauNVO)*

(1) [1]Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die tatsächliche Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, darf höchstens 8,50 m betragen.
[2]Die Gebäudehöhe nach Satz 1 darf für technische Anlagen um bis zu 1 m überschritten werden.

(2) Eine Überschreitung der absolut festgesetzten zulässigen Grundfläche (Teilgebiet 1 a-f) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen *(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)*

(1) Die festgesetzte Grünfläche „Saumgrün" ist naturnah zu belassen und von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

(2) In den Teilgebieten 1d, 1e und 1f sind jeweils mindestens 2 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten.

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen (2-reihig gegeneinander versetzt mit Reihenabstand 80 cm / Pflanzabstand 80 cm / Pflanzqualität 4-5 triebig) und dauerhaft zu erhalten.

(4) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" ist der vorhandene Wall mit Bewuchs aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu erhalten.

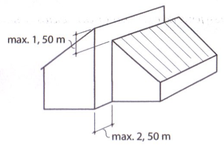
(5) Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen entsprechend Abs. 1 zu ersetzen; die Kronentraufbereiche der Bäume sind von der Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art als auch von Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

(6) In den Teilgebieten 1d, 1e und 1f sind offene Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

4. Örtliche Bauvorschriften *(§ 86 LBO)*

(1) Dachformen:

[1]Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,5 m gegeneinander verschoben sind (siehe nebenstehende Zeichnung).



[2]Zulässig ist eine Dachneigung
a) bei eingeschossigen Gebäuden von 1° bis 45°,
b) bei zweigeschossigen Gebäuden von 15° bis 25°.

[3]Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

(2) Dacheindeckung:

[1]Zulässig sind nur nicht glänzende / nicht reflektierende Eindeckungen in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit /schwarz; Abs. 6 (Solaranlagen) bleibt unberührt.

[2]Weiterhin zulässig sind begrünte Dächer sowie - bei Wintergärten und bei Dächern i.S. des Abs. 1 Satz 3 (Nebendächer)- transparente Eindeckungen.

(3) Traufhöhe:

[1]Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens und definiert als gedachter Schnittpunkt zwischen äußerer Außenwandfläche und Dachhaut, darf höchstens betragen
a) 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss,
b) 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

[2]Satz 1 gilt nicht für Krüppelwalm-Traufen, Dachgauben und Zwerchgiebel.

(4) Außenwände:

[1]Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz, bei Wintergärten auch Glas.

[2]Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Außenwandflächen von Obergeschossen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

(5) Die einschränkenden Festsetzungen der Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und die äußeren Begrenzungen des Daches (Ortgang/First/Traufe) nicht überschritten werden.

(7) Der Müllbehälterstandplatz (Teilgebiet 1f) ist mit einem begrünten Sichtschutz einzufassen.

Hinweise

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Text (Teil B) Ziff. 4 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind neu zu errichtende und wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, zur Minimierung von Lichtemissionen sind Zeitschaltuhren / Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder zu verwenden. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (LED warmweiß / max.3.000K) einzusetzen und vollständig geschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden. Leuchten sind möglichst niedrig zu installieren und nach unten auszurichten.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom *12.12.2019 / modifiziert am 21.03.2024*. Der modifizierte Aufstellungsbeschluss wurde vom *16.05.2024* bis zum *24.05.2024* durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und am *16.05.2024* im Internet ortsüblich bekanntgemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom *21.03.2024* nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am *29.01.2026* den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB erfolgte vom *19.02.2026* bis zum *27.02.2026* durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5, 1. Halbsatz BauGB zusätzlich vom *19.02.2026* bis zum *30.03.2026* unter www.amt-achterwehr.de in das Internet eingestellt und war nach § 3 Absatz 2 Satz 5, 2. Halbsatz BauGB einschließlich der nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes (Digitaler Atlas Nord) zugänglich.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom *27.02.2026* bis zum *30.03.2026* (Veröffentlichungsfrist) unter https://bob-sh.de/verfahren/e041f0c1-8de4-4109-a29a-e02bdf01fe70/uebersicht im Internet bereitgestellt.
Zusätzlich lag der Planentwurf mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist während der Öffnungszeiten (montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr) zur Einsichtnahme öffentlich aus.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am *25.02.2026* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am *30.06.2026* geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke:

7. Die Gemeindevertretung hat am *30.06.2026* den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bredenbek, 13. Juli 2026 — Bürgermeister

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

~~Flensburg~~/Schleswig, 08.07.2026

Ö.b.V.I.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

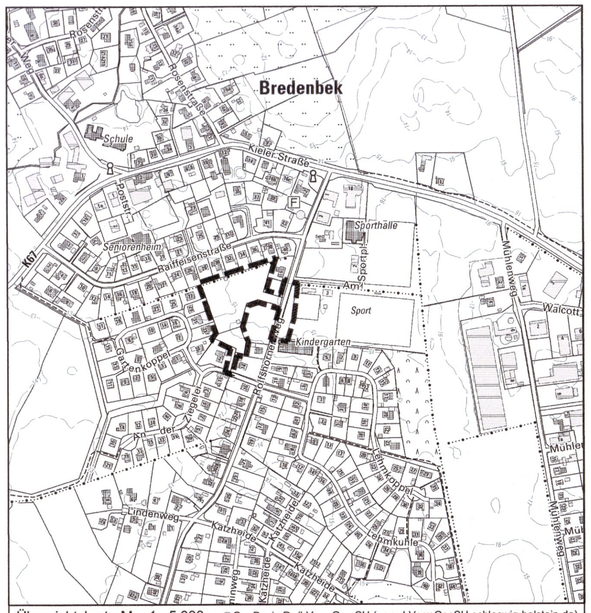
Bredenbek, 13. Juli 2026 — Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung und dem durch Berichtigung angepassten Flächennutzungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 13.07.2026 bis zum 21.07.2026 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. ~~und im Internet~~
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 21. Juli 2026 in Kraft getreten.

Bredenbek, 22. Juli 2026 — Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Bredenbek übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Achterwehr, Bauverwaltungs- und Ordnungsamt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Übersichtskarte M = 1 : 5.000 ©GeoBasis-De/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Bredenbek
Bebauungsplan Nr. 19 "Hofkoppel"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung

PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE