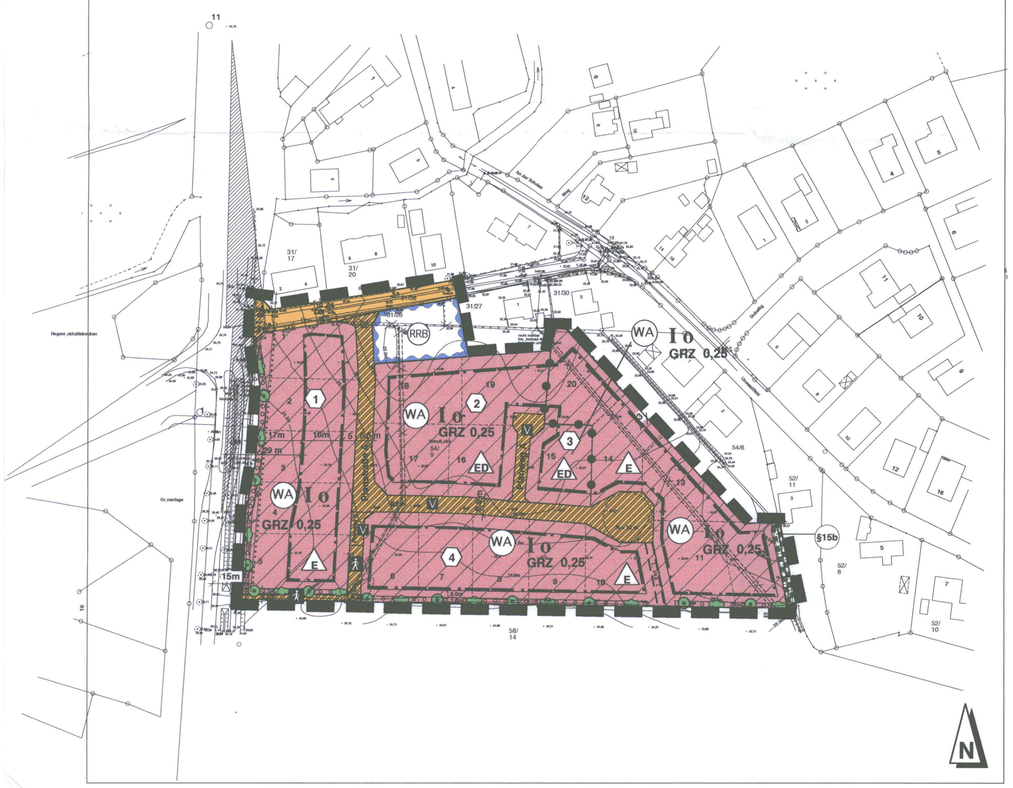
Satzung der Gemeinde Langballig über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gaisberg"

für den Bereich "östlich der Hauptstraße (K97), südlich der Straße Gaisberg, westlich der Straße Unewattfeld"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs-und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Teil A
Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) 1 BauGB, §4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 1 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22 (1), (2) BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB, §23 (1), (3) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 BauGB)

Geh- und Radweg

V — verkehrsberuhigter Bereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzgebot für Bäume (§9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzgebot für Sträucher (§9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

L zug. L. — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Leitungsträger hier: Regenwasserleitung (§9 (1) 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

Teil B • Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben
Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in sämtlichen allgemeinen Wohngebieten der Bau von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben auch ausnahmesweise nicht zulässig ist.

2. Höchstzahl von Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur 1 Wohnung zulässig ist.

3. Neupflanzung von Straßenbäumen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt mindestens 15 heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Gehölzartenliste mit den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen sind.

4. Neuanlage Knick
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am westlichen Rand des Plangebietes ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen aus der im Begründungstext enthaltenen Artenliste zu bepflanzen.
Die Breite des Knickfußes beträgt 2,50 m; die Höhe des Knickwalls beträgt 80 cm; die Breite des Knickwalls im Bereich der Krone beträgt 1,50 m.

5. Heckenpflanzung
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern aus der im Begründungstext enthaltenen Gehölzartenliste mit den dort angegebenen Mindestpflanzqualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte betägt ein Gehölz auf 1,5 qm.

6. Baumpflanzungen auf WA-Grundstücken
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Baugrundstücken pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes angepflanzt werden, dürfen bei den oben festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.

7. Knickschutzstreifen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf jeweils 3 m breiten Flächen parallel zu dem an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Knick und dem an der westlichen Plangebietsgrenze neu anzulegenden Knick sowie zu der an der südlichen Grenze neu anzupflanzenden Hecke die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 Abs. 1 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Errichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.

8. Sichtdreiecke
Die in der Planzeichnung im Bereich des Straßenknotens K 97 / Gaisberg gekennzeichneten Sichtdreiecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der Fahrbahnfläche vor den betreffenden Baugrundstücken als Orientierungsmaß.

2. Firsthöhe
Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe einschließlich Gebäudesockel maximal 9 Meter über dem Erdgeschoßfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes betragen darf.

3. Außenwandmaterialien
3.1 Verblendmauerwerk
Es wird festgesetzt, daß für die Außenfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports nur rotes, rotbraunes oder weißes Verblendmauerwerk verwendet werden darf. Ein Anteil von maximal 50 v. H. an der Gesamtfassadenfläche aus Holz oder Glas ist zulässig.

3.2 Holzfassade
Es wird festgesetzt, daß für die Außenfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports auch Holz zulässig ist. Ein Anteil von maximal 30 v. H. an der Gesamtfassadenfläche aus Glas ist dabei zulässig.

4. Dächer
4.1 Mindestdachneigung
Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 28° aufweisen müssen. Bei begrünten Dächern beträgt die Mindestdachneigung 25°.

4.2 Nebendachflächen
Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

4.3 Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung sind nur rote oder rotbraune, unglasierte Dachpfannen und Glas sowie begrünte Dächer zulässig. Auf den Dachflächen angebrachte Solaranlagen sind zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen
Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Dächer) gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

6. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubgehölzhecken, die eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, zulässig. Entlang der Planstraße A sind die Hecken so anzulegen, daß zwischen dem äußeren Rand der Hecke und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,25 m verbleibt.

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)

§15b — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gem. §15b LNatSchG geschützter Knick

Grenze der gem. Schleswig-Holsteinisches Straßen- und Wegegesetz geltenden Anbauverbotszone an der Kreisstraße 97

Darstellungen ohne Normcharakter

Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Vorhandenes Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen, Aufhebung geplant

121/1 — Flurstücksnummer

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

1 — Numerierung der Baugebiete

36 — Numerierung der Baugrundstücke

A — A — Schnittlinien der Straßenquerschnitte

verrohrter Vorfluter, Aufhebung geplant

Plangrundlage: Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Stand: 19.05.1999

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S.243) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gaisberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.06.1999
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 18.06.1999

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.06.1999 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.1999 bis 26.08.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.07.1999 durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig bekannt gemacht worden.

Langballig, den 2.11.99 ..... (Amtsvorsteher)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 27. Okt. 1999 ..... Reg. Verm. Direktor

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.09.1999 gebilligt.

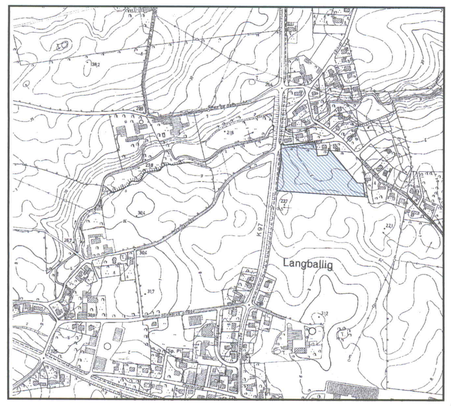
Langballig, den 2.11.99 ..... (Amtsvorsteher)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Langballig, den 29.10.99 ..... (Bürgermeister)

10.Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.11.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 3.11.99 in Kraft getreten.

Langballig, den 3.11.99 ..... (Amtsvorsteher)



Gemeinde Langballig (Amt Langballig)

Bebauungsplan Nr. 9 "Gaisberg"
für den Bereich "östlich der Hauptstraße (K97), südlich der Straße Gaisberg, westlich der Straße Unewattfeld"

Bebauungsplan
Fassung gemäß Satzungsbeschluß vom 30.09.1999

Zeichn. Nr. G 231	bearbeitet	Lewin, Hellert (pk), Philipp	30.09.99	CAD	Maß 1:
	gezeichnet	Hellert, Grantz	30.09.99		
	geprüft			990359/pk	

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT
Beratende Ingenieure VBI
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG - GUTACHTEN
GMBH
Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 04835/97770 Fax 04835/977722