

Satzung der Gemeinde
LANGBALLIG
über den
Bebauungsplan Nr. 14
"Lücke"

Text (Teil B)

1. Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 2.1
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und mit WA 1, WA 4 bis WA 7 bezeichneten Baufeldern sind in Einzelhäuser je Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte je Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
- 2.2
- Abweichend zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und mit WA 2 und WA 3 bezeichneten Baufeldern sind in Wohngebäuden je Grundstücksfläche höchstens 6 Wohnungen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,20 m bis 0,80 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- 5.1
- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von weniger als 1,50 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Nachricht - liche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) bestehenden ebenerdige Feldhecke und "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen" (§ 9 Ab. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zulässig.
- 5.2
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnen - plätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der in der Planzeichnung mit "Straße A bis Straße D und Schulstraße" bezeichneten Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 6.1
- Es ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.
- 6.2
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgebot, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 20,00 m bis 30,00 m zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
Abweichungen von den Standorten sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.3
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche "Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist ein Gehölzstreifen anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Eine Gestaltung zur Schnitthecke ist nicht zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festegesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", bestehend aus dem Bachlauf der *Schulau* inklusive der zugehörigen Uferböschungen, sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das Gewässer mit seinen Uferbereichen einschließlich der uferbegleitenden Vegetation zählt gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG als naturnaher Bereich eines fließenden Binnengewässers zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

8. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zur Einbindung des Regenrückhaltebeckens in die umgebende Landschaft sowie als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser ist die in der Planzeichnung festgesetzte "Fläche die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regen - wasserrückhaltebecken" durch Begrünung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9. Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.1
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1, die in folgender Tabelle dargestellt und den in der Planzeichnung festgesetzten "Lärmpegelbereich, z.B. II, festgesetzt sind:

Spalte	1	2	4	5
Zeile	Lärmpegel- bereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. R´ _{w, res} des Außenbauteils in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30

Hinweise

- a)
- Die im Text Teil B angesprochene und der Planung zugrunde liegende DIN 4109-1 (Text Teil B, Ziffer 9.) kann bei der Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.
- b)
- Lüftungseinrichtungen**
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe und einer ausreichenden Frischluftzufuhr, wird empfohlen, in Bereichen, in den der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) überschritten wird (Lärmpegelbereiche II und III), die Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- c)
- Grundrissgestaltung**
Zusätzlich zu den oben dargestellten Maßnahmen, wird empfohlen, die Fenster der Schlafräume und Kinder - zimmer in den Lärmpegelbereichen II und III nur an den von der Bundesstraße 199 abgewandten Seiten der Wohnhäuser anzuordnen (keine Sichtverbindung zur Bundesstraße 199).

10. Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO unzulässig.
Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 Es sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig.
- 1.2 Für das mit WA 2 bezeichnete Baufeld sind alle geneigten Dachformen mit einer Neigung von 11° bis 50° zulässig. Eine Dachneigung von weniger als 25° ist nur in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise zulässig.
- 1.3 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 1.4 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

- 2.1 Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung rot, rotbraun und anthrazit sowie Glas zulässig. Glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3. Sichtflächen der Gebäude

- 3.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz in der Farbgebung rot, rotbraun, hellgrau und weiß sowie Glas zulässig. Zusätzlich ist Holz in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.
- 3.2 Abweichend zu Ziffer 3.1 sind für bis zu 30% der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebung zulässig.
- 3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

4. Solare Strahlungsenergie

Abweichend von den Ziffern 2. (Dacheindeckungen) und 3. (Sichtflächen der Gebäude) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind.
Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur bis zur maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig.

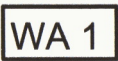
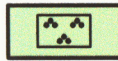
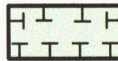
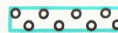
6. Grundstückseinfriedigungen

Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien", sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, gemessen über der jeweiligen Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Zeichenerklärung

Planzeichen

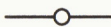
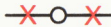
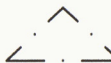
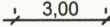
Festsetzungen

	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 § 4	Abs. 1 Nr. 1	BauGB / BauNVO
	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1			
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16	Abs. 5	BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 § 16+19	Abs. 1 Nr. 1	BauGB / BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 § 16+20	Abs. 1 Nr. 1	BauGB / BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 § 16+20	Abs. 1 Nr. 1	BauGB / BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 § 22	Abs. 1 Nr. 2	BauGB / BauNVO
	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 § 22	Abs. 1 Nr. 2	BauGB / BauNVO
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 § 22	Abs. 1 Nr. 2	BauGB / BauNVO
	Baugrenze	§ 9 § 23	Abs. 1 Nr. 2	BauGB / BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9	Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche	§ 9	Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9	Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9	Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenwasserrückhaltebecken	§ 9	Abs. 1 Nr. 14	BauGB
	Grünfläche, öffentlich	§ 9	Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9	Abs. 1 Nr. 20	BauGB
M 1	Bezeichnung der Maßnahmenflächen, z. B. M 1	§ 9	Abs. 1 Nr. 20	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z. B. II	§ 9	Abs. 1 Nr. 24	BauGB
	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9	Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -	§ 9	Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionschutzstreifen	§ 9	Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9	Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9	Abs. 7	BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

	Bestehende ebenerdige Feldhecke, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz			
	Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- u. Biotopverbundsystems (Verbundsystem), Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig - Holstein			

Darstellung ohne Normcharakter

	bestehende Flurstücksgrenze
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
	künftig fortfallende ebenerdige Feldhecke
68/1	Flurstücksbezeichnung
- - - - -	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
	Grundstücksnummer
	Sichtdreieck
	künftig fortfallende Entwässerungsleitung
29,36	bestehende Geländehöhe über NHN
	Bemaßung

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.04.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.07.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 20.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB am 27.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.12.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2017 den am 02.03.2017 gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 "Lücke" aufgehoben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde geändert und durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2017 zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB am 10.07.2017 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 14.00 - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

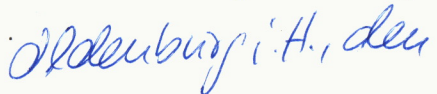
Langballig, den 28. SEP. 2017

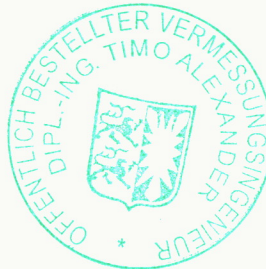


Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 14. MRZ 2017
städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

sowie die geometrischen Festlegungen der neuen


25. OKT. 2017





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

Langballig, den 03 NOV. 2017



Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10. NOV. 2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11. NOV. 2017 in Kraft getreten.

Langballig, den 13 NOV. 2017