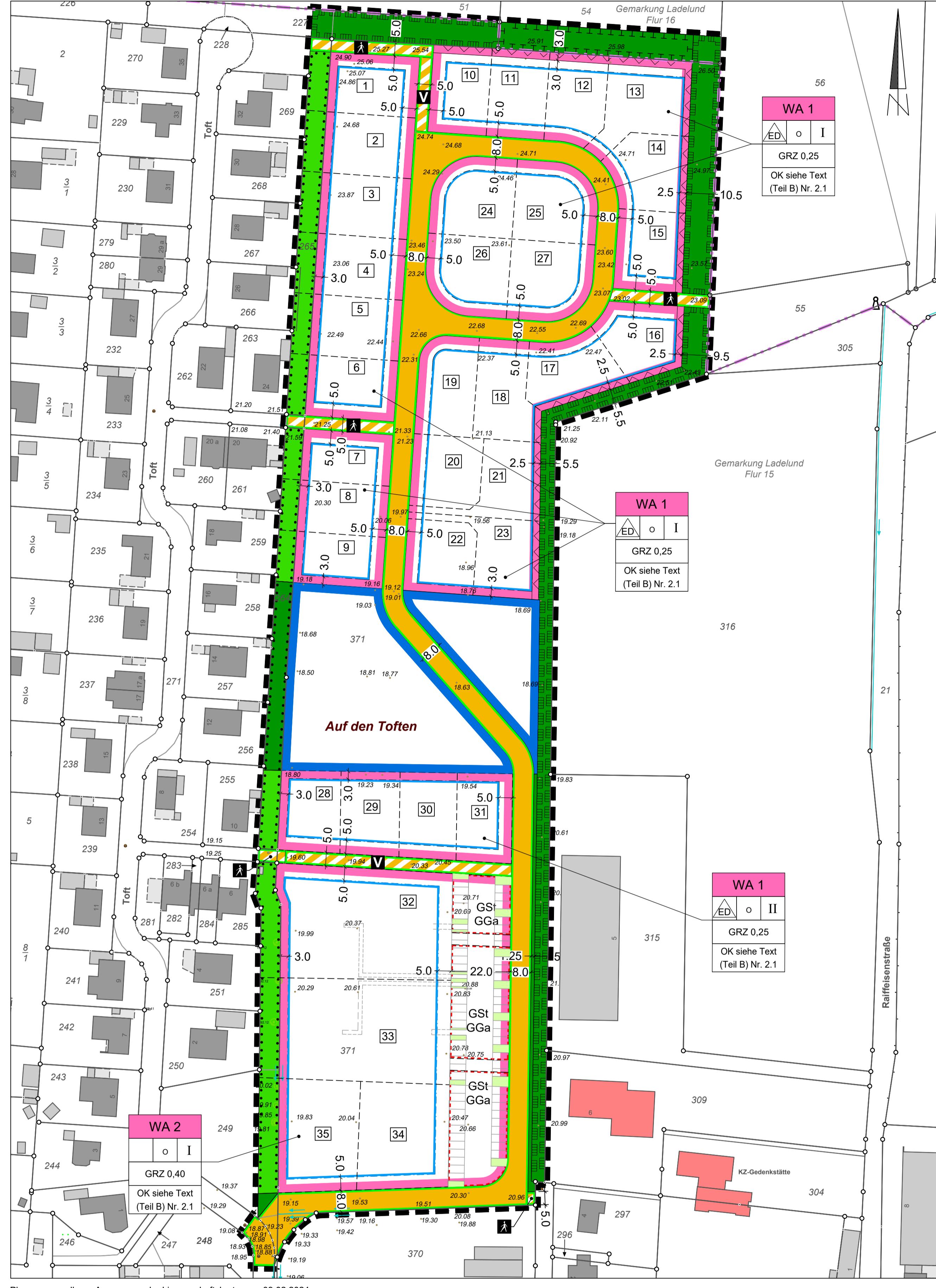


Satzung der Gemeinde Ladelund über den Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung

für das Gebiet: "östlich der Toft, westlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Dorfstraße (L1)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung vom 09.07.2024 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung für das Gebiet "östlich der Toft, westlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Dorfstraße (L1)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung - Teil A 1 : 1 000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. Teilgebiet WA 1 (§ 4 BauVO)

GRZ=0,25 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,25 (§ 16 BauVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. ein Vollgeschoss (§ 16 BauVO)

OK Hohe bauliche Anlagen, Oberkante als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise (§ 22 BauVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauVO)

— Baugrenze (§ 23 BauVO)

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhiger Bereich

Sonstige Festsetzungen

■ Flächen von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

■ Grünflächen öffentlich/privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Es gilt die BauNVO 2017 -

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Folgende maximale Höhen der Gebäudeoberkanten (OK) sind über Normal-Höhe-Null (NNH) als Bezugspunkt zulässig (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Teilgebiet WA 1					
Baugrundstück	OK	Baugrundstück	OK	Baugrundstück	OK
1	33,60 m	12	34,50 m	23	28,50 m
2	33,20 m	13	34,80 m	24	33,00 m
3	32,40 m	14	33,40 m	25	33,00 m
4	31,70 m	15	32,80 m	26	32,10 m
5	31,20 m	16	31,60 m	27	32,10 m
6	30,40 m	17	31,30 m	28	28,90 m
7	29,40 m	18	31,10 m	29	28,90 m
8	28,80 m	19	31,20 m	30	28,90 m
9	28,50 m	20	29,70 m	31	28,90 m
10	34,30 m	21	29,60 m		
11	34,50 m	22	28,50 m		

Teilgebiet WA 2

Baugrundstück	OK	Baugrundstück	OK	Baugrundstück	OK
32	29,40 m	36	29,50 m	40	29,10 m
33	29,40 m	37	29,50 m	41	28,40 m
34	29,40 m	38	29,20 m		
35	29,40 m	39	29,20 m		

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Von dieser Regelung sind Zufahrten, Wegeflächen, Stellplätze, Einfriedungen, Fahnenmasten und Mülltonnenstellplätze ausgenommen.

4. Von Bebauung frei zuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

- Auf den in der Planzeichnung (Teil A) in einer Breite von 2,5 m als Knickschutzstreifen festgesetzten Flächen entlang der Knickstellen sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Aufschüttungen, Abgräben und jede gärtnerische Nutzung, die zu einer Beinträchtigung der Wurzelbereiche der Knicks führt, unzulässig.

5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist für die Gartenbewässerung je angefangene 1.000 qm Baugrundfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2,0 qbm für das dort anfallende Niederschlagswasser herzustellen.
- Die Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist naturnah mit einer Böschungsneigung im Verhältnis 1:2 bis 1:5 zu gestalten. Als wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahme ist maximal eine Mähd pro Jahr zulässig. Auf der Fläche ist eine natürliche Entwicklung (Sukzession) zu gewährleisten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Knick mit einem Wall neu anzulegen und im Eigentum der Gemeinde dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall hat eine Sohlentiefe von 3,00 m, eine Höhe von max. 1,20 m und eine Kronenbreite von 1,20 m. Der Knickwall wird zweierdig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,00 m versetzt mit heimischen, standortgerechten Arten der Umweltbereich enthaltenen Pflanzenstämmen bepflanzt. Die Pflanzgrößen sind mit mindestens 2 x verschulften Junggehölzen 0,60 m bis 1,20 m Höhe vorzusehen.
- Zwischen Knickwallfuß, der zu erhaltenen und der neu anzulegenden Knickstreifen sowie der Grenze der Baugrundstücke ist ein mind. 0,5 m breiter Knicksaumstreifen zu berücksichtigen. Zum Schutz der Knickstreifen haben die Grundstückseigentümer an der Grenze zwischen Baugrundstück und Saumstreifen eine mind. 30 cm hohe Einfriedung (z.B. Hecke oder Zaun) anzulegen.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je abgeschlossene 30 m Straßenlänge ein heimisches und standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme 3xV STU 12-14 der folgendenarten zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Rot-Ahorn (Acer rubrum), Baumhasel (Corylus colurna), Mehleibe (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubeneiche (Quercus petraea). Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Je angefangene 1.000 qm Baugrundfläche ist ein heimisches und standortgerechtes Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen sind alte, heimische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pfirsche in der Qualität Hochstamm 3xV mit Ballen (oder Containerware) STU 10-12 cm zu verwenden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang westlichen Plangebietsgrenzen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- Die Hauptdächer der Gebäude mit max. einem Vollgeschoss sind nur als Sattel-, Waln- oder Kippdachwalmdach mit einer Neigung von mind. 20° zulässig. Hierzu ausgenommen sind Nebendächer, (z.B. Gauben), Dächer von Staffelgeschossen und Gebäuden mit zwei Vollgeschossen, von Wintergärten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind begründete Dächer und Solaranlagen zulässig. Abgesehen von begründeten Däfern und Solarmodulen sind Dacheindeckungen einfarbig in den Farben Braun, Rot oder Anthrazit zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Fassaden als Verbundmauerwerk in den Farben Weiß, Rot, Braun, Grau oder Ocker, als Holzfassaden bzw. Faserzementpaneele in Holzoptik zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wintergärten in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausstattung und einer max. Grundfläche von 25 qm zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken teilweise mit einer sicherfahrbaren Oberfläche herzustellen. An den Kanten der befestigten Grundstücksflächen, die zu den Verkehrsflächen orientiert sind, sind Entwässerungsrisse einzubauen. Ein Überlauf in die Kanäle der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

- Die Verkehrsflächen (Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Geh- und Radwege) sind in Pflasterbauweise mit offenen Fugen herzustellen.

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Einfriedungen in einer Tiefe bis zu 3,0 m von den Straßenbegrenzungslinien nur Holzzäune, Stabgitter-Metallzäune, grüne Hecken oder Wälle in einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

- Im Teilgebiet WA1 sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken und im Teilgebiet WA2 sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den Baugrundstücken oder auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen herzustellen.

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Die zum Erhalt festgesetzten Knickflächen sind gem. der aktuellen Fassung des Knickerlasses des Landes Schleswig-Holstein dauerhaft und im Eigentum der Gemeinde zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen. (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG).

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseranfallsfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 Abs. 1 LBO).

II. Hinweise:

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwidert. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der unter Nr. 8 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B). Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Zwitterhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevorstellung vom 15.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.05.2021 bis 25.05.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 30.06.2022 bis 15.07.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 11 v. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevorstellung hat am 20.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2024 bis 23.02.2024 während folgender Zeiten (Mo., Di., Do., Fr. von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Do. von 14.00 Uhr bis 18.00 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, durch Aushang in der Zeit vom 15.01.2024 bis 23.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-suedtonden.de / Das-Amt / Verwaltung / Bauen-in-Suedtonden-Bauplanung / Laufende-Bauleitplanverfahren" (Ladelund) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Amtsdirektor

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster mit Stand vom _____ nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Öffentlich bestellte/r Vermessungseinheit/in

8. Die Gemeindevorstellung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger