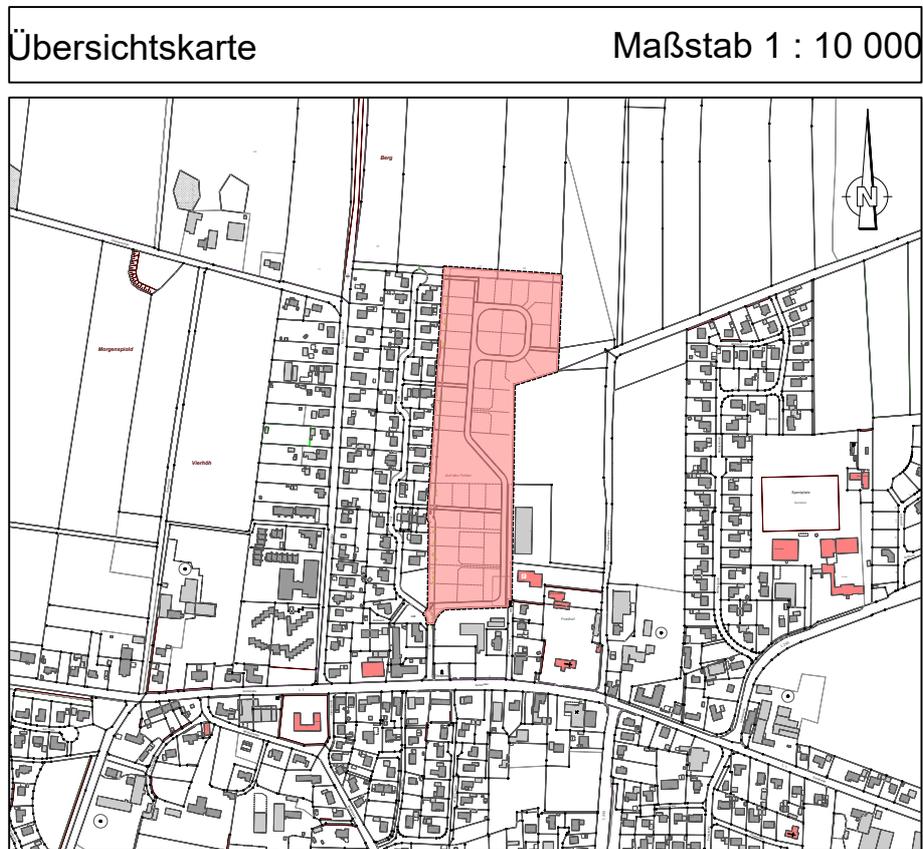


Satzung der Gemeinde Ladelund über den Bebauungsplan Nr. 6 - 1. Änderung

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



Verfahrensstand nach BauGB:

28.06.2024

§3(1)

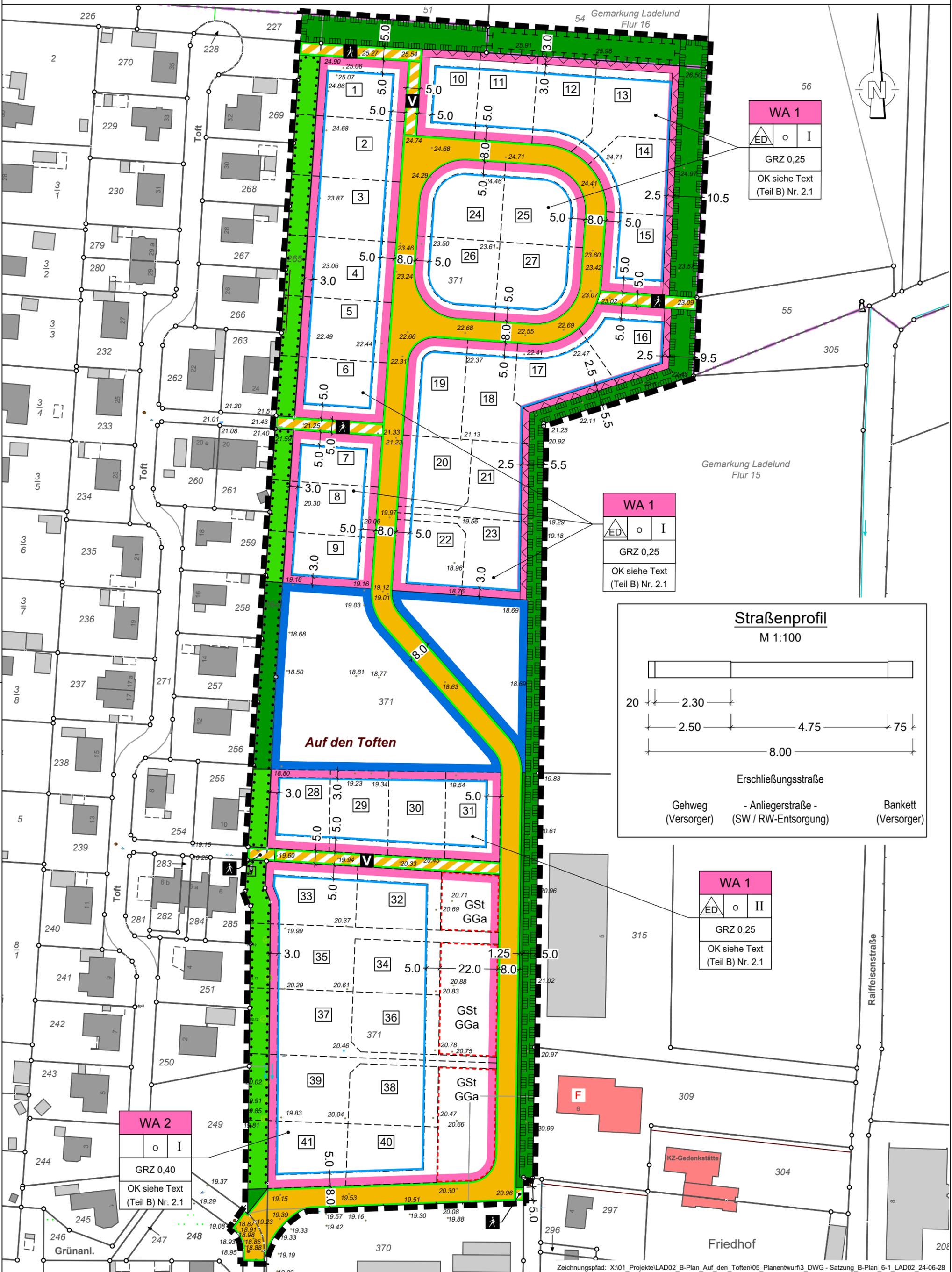
§4(1)

§4(2)

§3(2)

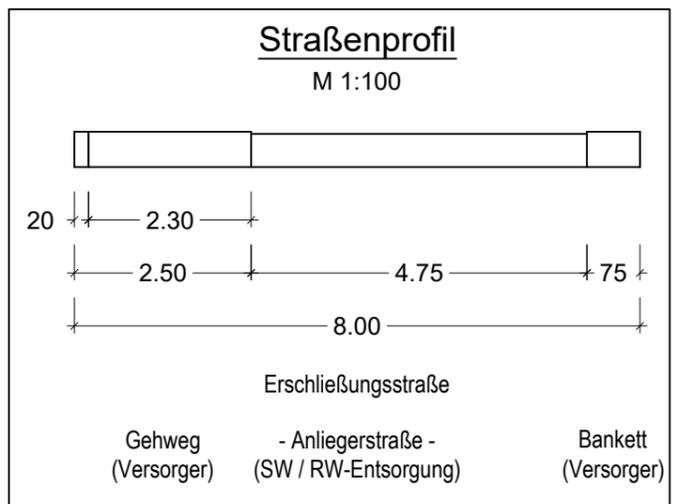
§4a(3)

§10



WA 1		
GRZ 0,25		
OK siehe Text (Teil B) Nr. 2.1		

WA 1		
GRZ 0,25		
OK siehe Text (Teil B) Nr. 2.1		



WA 1		
GRZ 0,25		
OK siehe Text (Teil B) Nr. 2.1		

WA 2		
GRZ 0,40		
OK siehe Text (Teil B) Nr. 2.1		

GSt
GGa

GSt
GGa

GSt
GGa

Zeichenerklärung (Teil A) - B-Plan Nr. 6 - 1. Änd.

1. Festsetzungen

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



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

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

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

OK Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



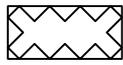
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

Zeichenerklärung (Teil A) - B-Plan Nr. 6 - 1. Änd.

Sonstige Festsetzungen



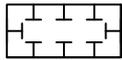
Flächen von der Bebauung freizuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



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



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



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



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

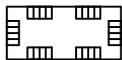


Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



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

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

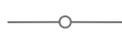


Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

3. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

315

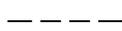
Flurstücksnummer, z.B. 315

41

Baugrundstück Nr., z.B. 41

F

Feuerwehr



geplante Flurstücksgrenze

↯ 4,0 ↯

Maßangabe in Metern

20,46

Geländehöhenpunkt, z.B. 20,46 m über Normal-Höhe-Null (NHN)

Text (Teil B) B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 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).

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

- 2.1 Folgende maximale Höhen der Gebäudeoberkanten (OK) sind über Normal-Höhe-Null (NHN) 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)

- 3.1 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 freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

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

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

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

Text (Teil B) B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung

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

- 6.1 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 Sohlenbreite von 3,00 m, eine Höhe von max. 1,20 m und eine Kronenbreite von 1,20 m. Der Knickwall wird zweireihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,00 m versetzt mit heimischen, standortgerechten Arten der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzenliste bepflanzt. Die Pflanzgrößen sind mit mindestens 2 x verschulten Junggehölzen 0,60 m bis 1,20 m Höhe vorzusehen.
- 6.2 Zwischen Knickwallfuß der zu erhaltenden und der neuanzulegenden 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. 80 cm hohe Einfriedigung (z.B. Hecke oder Zaun) anzulegen.

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

- 7.1 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 folgenden Arten zu pflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Rot-Ahorn (*Acer rubrum*), Baumhasel (*Corylus columa*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus patraea*). Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 7.2 Je angefangene 1.000 qm Baugrundstücksfläche 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 Pflaume in der Qualität Hochstamm 3xv mit Ballen (oder Containerware) STU 10-12 cm zu verwenden. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.3 Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang westlichen Plangebietsgrenze 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)

- 8.1 Die Hauptdächer der Gebäude mit max. einem Vollgeschoss sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mind. 20° zulässig. Hiervon 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.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig. Abgesehen von begrünten Dächern und Solarmodulen sind Dacheindeckungen einfarbig in den Farben Braun, Rot oder Anthrazit zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.
- 8.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Fassaden als Verblendmauerwerk in den Farben Weiß, Rot, Braun, Grau oder Ocker, als Holzfassaden bzw. Faserzementpaneele in Holzoptik zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.
- 8.4 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wintergärten in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung und einer max. Grundfläche von 25 qm zulässig. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.
- 8.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken teilversiegelt mit einer sickerfähigen Oberfläche herzustellen. An den Kanten der befestigten Grundstücksflächen, die zu den Verkehrsflächen orientiert sind, sind Entwässerungsrinnen einzubauen. Ein Überlauf in die Kanäle der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
- 8.6 Die Verkehrsflächen (Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Geh- und Radwege) sind in Pflasterbauweise mit offenen Fugen herzustellen.

Text (Teil B) B-Plan Nr. 6 - 1. Änderung

- 8.7 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.
- 8.8 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)**
- 9.1 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).
- 9.2 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig 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 zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der unter Nr. 8 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B). Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.