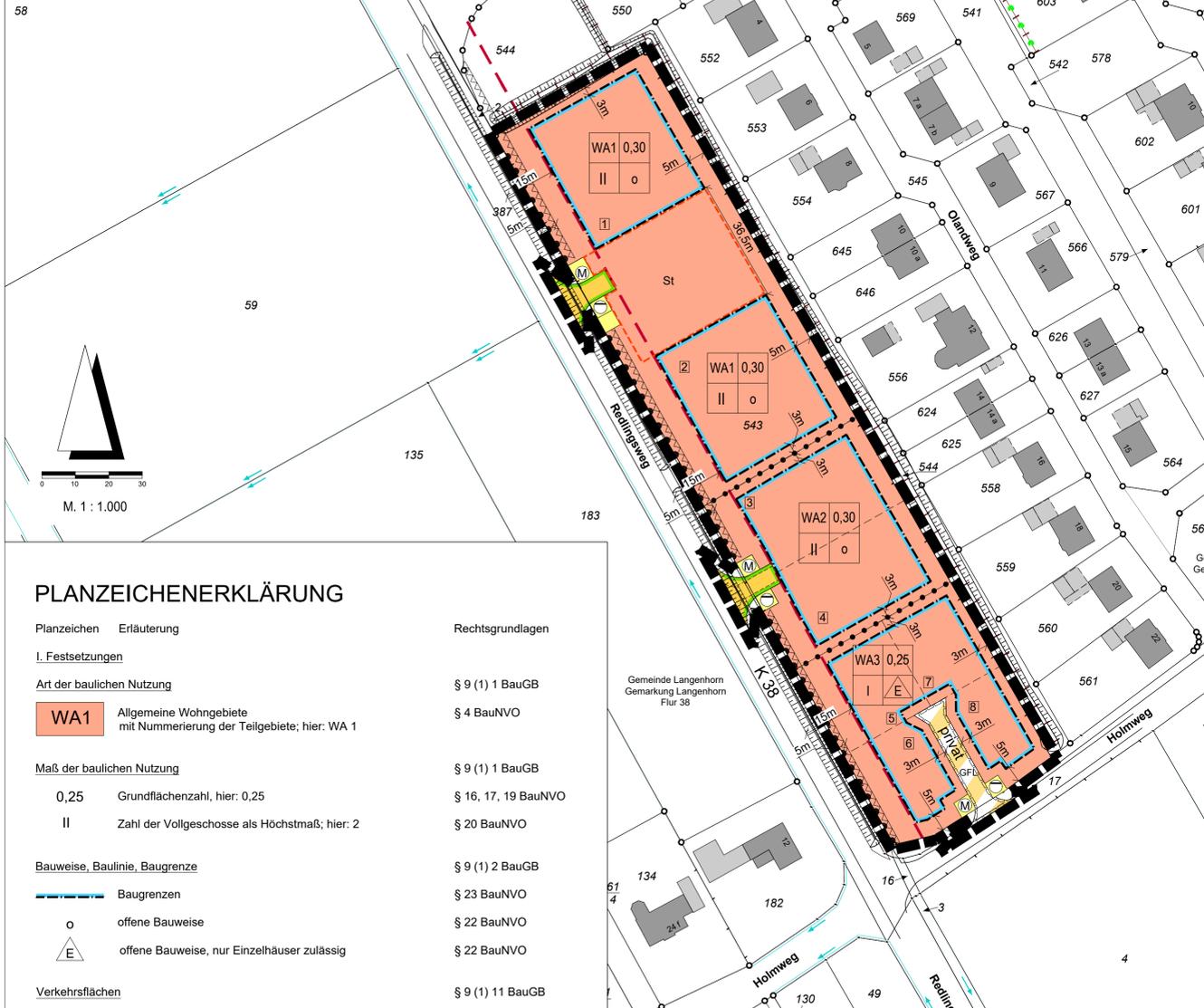


Satzung der Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland, über den Bebauungsplan Nr. 27 - 'Redlingsweg' - für ein Gebiet östlich des Redlingsweges, nördlich des Holmweges und südlich des Hooger Weges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 'Redlingsweg' - für ein Gebiet östlich des Redlingsweges, nördlich des Holmweges und südlich des Hooger Weges - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA1	Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung der Teilgebiete; hier: WA 1	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; hier: 2	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatstraße	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung: Pumpstation	§ 9 (1) 12, 14 BauGB § 9 (1) 15 BauGB
	Flächen für die Abfallbeseitigung: Müllsammelplatz	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
	- Stellplätze	
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind; hier: 5 m Räumstreifen entlang des Grabens	§ 9 (1) 10 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
543	Flurstücksnummer	
	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Anbauverbotszone an der K 38, hier: 15 m	§ 29 StrVG

TEXT (TEIL B)

Die gegenüber dem Entwurf geänderten Textpassagen sind durch einen roten Balken am linken Textrand sowie durch rote Farbgebung kenntlich gemacht.

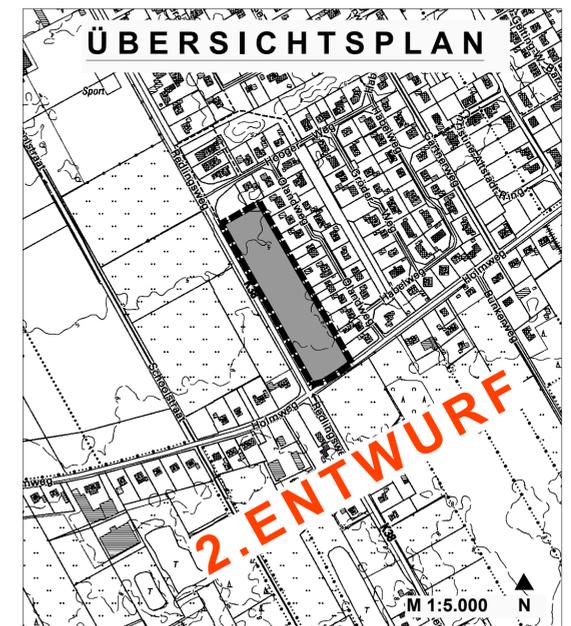
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.1 Innerhalb des in der Planzeichnung mit **WA3** festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)
 - 2.1 Innerhalb des Plangebietes beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für Dächer der Hauptgebäude maximal 8,50 m, gemessen über der Erdgeschossfußbodenoberkante des jeweiligen Gebäudes.
 - 2.2 Innerhalb der Teilbereiche **WA1** und **WA2** beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) für Dächer der Hauptgebäude maximal 6,50 m, gemessen über der Erdgeschossfußbodenoberkante des jeweiligen Gebäudes. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Giebel, etc.).
 - 2.3 Innerhalb des Plangebietes beträgt die maximal zulässige Firsthöhe bei freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen maximal 4,50 m, gemessen über der Erdgeschossfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 3.1 Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenoberkante von max. + 0,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig. Hierbei ist für die Grundstücke 1 bis 5 die Höhe des Redlingsweges heranzuziehen. Für die Grundstücke 6 bis 8 gilt entsprechend die Höhe des Holmweges.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 4.1 Die zulässige Grundfläche innerhalb des in der Planzeichnung mit **WA1** festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.
 - 4.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb des in der Planzeichnung mit **WA2** festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 80 % überschritten werden.
 - 4.3 Die festgesetzte Baugrenze in **Baufeld 1** darf durch Balkone, ebenerdige Terrassen und Vorbauten in Richtung des Flurstückes 544 um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - WOHNRAUMFÖRDERUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - 5.1 In Teilgebiet **WA1** dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen mind. 20 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).
 - 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB (hier: Stellplätze) sind mind. 5 heimische Laubgehölze I. oder II. Ordnung, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm oder Obstbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.3 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 27 folgende Flächen zugeordnet:
- 3.454 Ökopunkte (entspricht 4318 m²) aus dem kommunalen Flächenpool "Redlingsweg und B5" Az. 67.30.3-5/24 (Kreis Nordfriesland), Flurstück 11 der Flur 29 und Flurstücke 39/5 und 39/6 der Flur 32, Gemarkung und Gemeinde Langenhorn.
 - GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 7.1 Es wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen oder Garagen pro Wohnung festgesetzt. Sind in einem Gebäude mehr als 4 Wohnungen vorhanden, ist je Wohnung mind. ein Stellplatz oder eine Garage zu erstellen; je angefangene 5 Wohnungen ist zudem ein Besucherstellplatz herzustellen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück oder diesem zugeordnet nachzuweisen.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 8.1 Schlafräume und Kinderzimmer bei Wohnhäusern in der ersten Baureihe am 'Redlingsweg' müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht an der 'Kreisstraße 38' zugewandten Gebäuseite besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämmfähigen Belüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder die Räume müssen mittels einer raumlüfttechnischen Anlage belüftet werden.
 - 8.2 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = L_a - 30 dB.
 - 8.3 Für Außenbauteile an den an der Kreisstraße 38 abgewandten Gebäuseiten ohne Sichtverbindung zur Kreisstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung / bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 10 dB gemindert werden.
 - 8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 9.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der anliegenden Grundstücke 5 und 7.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - 10.1 Dachform und Dachneigung
 - 10.1.1 Die Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zulässig. Bei einer Eindeckung als Gründach sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
 - 10.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 - 10.1.3 V.g. Bestimmungen gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie für Terrassendächer, Wintergärten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 - 10.2 Dacheindeckung
 - 10.2.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-gliasierte Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen sowie eine Eindeckung als Gründach zulässig.
 - 10.2.2 Für Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassendächer gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - 10.2.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.
 - 10.3 Außenwandgestaltung
 - 10.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Fassadentafeln und Glas zulässig. In Giebeln ist auch eine Metalleinkleidung oder Holz zulässig.
 - 10.3.2 Fassaden, die länger als 20 m sind, sind durch unterschiedliche Farb- und / oder Materialwechsel der Außenwandfassade zu gliedern.
 - 10.3.3 Angebaute Garagen erhalten die Material- und Farbgebung des zugehörigen Hauptgebäudes.
 - 10.3.4 Freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**
 - 11.1 Zur Vermeidung eines Störungsverbotens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze abstrahlen.
 - SONSTIGE HINWEISE**
 - 12.1 Anbauverbotszone an der Kreisstraße
Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 38 nicht errichtet oder vorgenommen werden.
 - 12.2 Schottergärten
Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) 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. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.
 - 12.3 DIN-Normen
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.
 - 12.4 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 10 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - 12.5 Räumstreifen entlang des verrohrten Verbandsgräwes
Satzungsgemäß ist der beidseitige Räumstreifen von 5,0 m Breite zwischen den Rohrleitungssachsen zu bestehenden sowie neu herzustellenden Bauwerken, Einbauten, Hindernissen aller Art, Fundamenten mit Auslegern, Zaunen, Einfriedigungen, befestigten Flächen sowie Knick- anlagen, Stillgewässern, Bäumen, Aufwuchs, Bewuchs und Bepflanzungen für Unterhaltungsarbeiten an den Verbandsanlagen dauerhaft komplett freizuhalten.
 - 12.6 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (§ 5 LBO-SH 2022)
Für Gebäude die ganz oder mit Teilen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind die nach § 5 LBO erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem eigenen und/oder dem/n vorgelagerten Grundstück/en vorzusehen und nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis erfolgt.
- Gem. Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2022 sollte der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.08.2023 wurde das Verfahren in ein Regelverfahren überführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.12.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.2024 bis zum 01.03.2024 im Internet unter www.amnf.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amnf.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Langenhorn, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Langenhorn, den (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Langenhorn, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom bis 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 in Kraft getreten.
Bredstedt, den (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE LANGENHORN

'Redlingsweg'



Stand: Juni 2024