

Satzung der Gemeinde Langstedt über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Langacker II"

Für das Gebiet südlich vom "Keelbeker Weg", nördlich der Straße "Osterlangstedt" und östlich des Wohngebietes "Am Keelbeker Weg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Langacker II" für das o. g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 2017
Maßstab 1 : 1000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand März 2023

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Verkehr/Strasse**
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgänger- und Fahrradweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Abholzone für Mülltonnen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünfläche/ Versorgungsanlage**
 - Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zusatznutzung "Schutzstreifen zur Kraftstoff-Pipeline" (beidseitig mind. 5 m breit) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Maßnahmen / Erhaltung**
 - M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;** hier: Knickschutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - M2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;** hier: Anlage Streuobstwiese § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - M3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;** hier: Knickneuanlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts: gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) § 9 Abs. 6 BauGB
 - Anpflanzen: Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 - Darstellung ohne Normcharakter:
 - vorhandene Wirtschafts- und Wohngebäude
 - Höhenlinie (über NN)
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - geplante, vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit Nummerierung
 - Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
 - Anbauverbotene Kretastraße (beidseitig 15 m) § 29 Abs. 1b StEG

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO**
 - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Wohngebieten folgende, nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - Nr. 2: der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO**
 - Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Gebäudehöhe über Gelände (GH) als Höchstmaß, gemessen von der Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Bezugshöhe wird in m über Normalhöhennull (NNH) angegeben und ist der Planzeichnung zu entnehmen. In den Bereichen, in denen die Geländeoberfläche von der Geländeoberfläche abweicht, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung angepasst werden.
 - Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50% überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO**

Die Baugrenze in den Baugebieten darf durch untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangspodest, Balkon) bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 insgesamt maximal vier Wohneinheiten zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 775 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zusatznutzung "Schutzstreifen zur Kraftstoff-Pipeline" ist zur Nutzung des Pipeline-Betreibers für Arbeiten und Unterhaltung dauerhaft von Gehölzbeplantzung vollständig frei zu halten.
 - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zusatznutzung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind als extensive Streuobstwiesen zu entwickeln. Die Flächen sind frei zugänglich für die Öffentlichkeit.
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO**

Garagen und überdachte Stellplätze sind derart auf dem Grundstück zu platzieren, dass im Vorbereich der jeweiligen Einfahrt / Zufahrtsseite dieser, eine (offene) Stellplatzfläche von mind. 5 m x 2,5 m entsteht.
- Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO**
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Grundstücksanteil, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und der Erschließungsstraße zugewandt ist und von der die Erschließung erfolgt. Zusätzlich ist zu dem an das Flurstück 52/2 angrenzenden Knick (Schutzobjekt) ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Zur Ausgleichsfläche M1 (Knickschutzstreifen) ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Von allen anderen öffentlichen Flächen (Fußwege, Grünflächen) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - Im Baugebiet ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Auf dem in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten 3 m breiten Knickschutzstreifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Veränderung in eine Sukzessionsfläche vorzuziehen, mit der Einschränkung, dass die Fläche durch zweijährige Mahd frei von Gehölzen zu halten ist. Das Mahgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der dort lebenden Pflanzen und Tiere. Zwischen den privaten Grundstücken und dem Knickschutzstreifen ist durch die privaten Grundstückseigentümer ein mindestens 1,20 m hoher Schutzzaun oder eine lebende Hecke zu ihrem privaten Grundstück hin zu errichten.

- Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Streuobstwiese zu entwickeln, und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind Obstbäume heimischer robuster Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (1 Baum pro 100 m² Wiesenfläche). Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und 2 mal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.**
- Östlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zusatznutzung "Schutzstreifen zur Kraftstoff-Pipeline" sowie ebenfalls im südlichen Bereich des östlich gelegenen Knicks (Schutzobjekt), der aktuell nicht bepflanzt ist und als Zufahrt vom Flurstück 52/2 zum Flurstück 53 genutzt wird, ist eine Knickneuanlage (M3) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen aus der Gehölzliste, in 2 Reihen auf 5 m Breite als Wallhecke (Knick) vorzunehmen. Es sind standortgerechte Gehölze mind. als leichte Sträucher und Heister mit einer Höhe von 70-90 cm aus folgender Gehölzliste zu pflanzen. Dabei ist der Pflanzabstand von 1 m in der Reihe nicht zu überschreiten.**
- Folgende knicktypische Gehölze sind zu verwenden:**
Pflanzliste: Erle, Schwarz- (Alnus glutinosa), Esche, Gemeine (Fraxinus excelsior), Hainbuche, (Carpinus betulus), Kirsche, Vogel- (Prunus avium), Linde, Winter- (Tilia cordata), Pappel, Zitter- (Populus tremula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hartleiger, Blutrotter (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Holländer, Schwarzer (Sambucus nigra), Pfaffenröhre (Eumonymus europaea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball, Gewöhnlicher (Viburnum opulus), Weide, Purpur-, (Salix purpurea), Weide, Sal-, (Salix caprea), Weißdorn, Zweigflügler (Crataegus laevigata).
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen mit dem Symbol „Anpflanzen: Baum“ sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**
- Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auf dem Grundstück sind teilseitig mit einer sichererfähigen Oberfläche herzustellen (Pflaster mit offenen Fugen oder Gittermatten, -steinen). Der Übergang von privaten Grundstücksflächen zum befestigten Fahrbahndamm ist in gepflasterter Bauweise herzustellen.**
- Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 2 Nr. 14 und 16 BauGB**
Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind grundstückseigene Versickerungseinrichtungen beispielsweise Sickermäntel/-schächte/-boxen oder Rigolen herzustellen. Auf den Zufahrten abfließendes Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden, sondern ist mit geeigneten Mitteln (z.B. Entwässerungsrinnen) aufzufangen und der oder den o.g. Einrichtungen zuzuleiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO**
 - Fassaden / Außenwände
Für die Außenwände der Hauptgebäude sind ausschließlich Fassaden aus Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Fasercermentplatten zulässig. Blockhäuser, deren Außenwände aus massiven Holzstämmen gefertigt sind, sind unzulässig.
Für die Fassaden sind ausschließlich die Farbton rot, braun, grau, ocker oder gelb zulässig, bei Holz auch naturfarben.
Soweit 30 % der Gesamtaußenwandfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten wird, sind auch andere Materialien zulässig.
Für Wintergärten sind ausschließlich die Materialien Glas, eloxierte Metalllegierungen und Holz zulässig.
Die Fassaden und Außenwände der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind denen der Hauptgebäude farblich anzugleichen.
 - Dachgestaltung
10.2.1 Dachform
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Wal-, Krüppelwalm und Pultdächer zulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Dachneigungen zwischen 35° und 55° zulässig.
Ausgenommen von den zuvor aufgeführten Dachneigungen sind Pultdächer, für die eine Neigung zwischen 15° und 20° zulässig ist.
Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und Wintergärten sind von den zuvor ausgeführten Dachneigungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind die Materialien Ton, Beton und Metall zulässig.
Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind Farbton, die dem roten, schwarzbraunem oder grauem Farbspektrum zugeordnet werden können, zulässig.
Für die Dachflächen von Wintergärten sind ausschließlich die Materialien Glas, eloxierte Metalllegierungen und Holz zulässig.
Die Dacheindeckung der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist der Dacheindeckung der Hauptgebäude farblich anzugleichen.
Dachbegrünung ist für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sowie für die Dachflächen der Nebenanlagen zulässig.
 - Anlagen zur Energiegewinnung
Anlagen zur Energiegewinnung (PV-Module, Solarkollektoren) sind zulässig.
 - Stellplätze
Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Gemeinde Langstedt Kreis Schleswig-Flensburg

B-Plan Nr. 6

Übersichtsplan 1:25.000

Bebauungsplan Nr. 6 "Wohngebiet Langacker II"

Für das Gebiet südlich vom "Keelbeker Weg", nördlich der Straße "Osterlangstedt" und östlich des Wohngebietes "Am Keelbeker Weg"

Stand: März 2023 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:
effplan.
brunk & ohmsen
große straße 54, 24855 Jübek
fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de

M.: 1 : 1000

Langstedt, den 21.03.2023 (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

Langstedt, den 21.03.2023 (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

Langstedt, den 04.06.2023 (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

Langstedt, den 21.10.2023 (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

Flensburg, den 09.05.23 (Siegelabdruck) - Abteilungsleiter/in Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.