Gemeinde Grundhof (Amt Langballig)

Bebauungsplan Nr. 4.1 "Süderfeld 1"

Teil B · Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben
Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in sämtlichen allgemeinen Wohngebieten der Bau von Tankstellen sowie von Gartenbaubetrieben auch ausnahmsweise nicht zulässig ist.

2. Mindestgrundstücksgröße
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 650 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm haben.

3. Höchstzahl von Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Bei dem Bau von Doppelhäusern wird festgesetzt, daß pro Haushälfte der Bau von nur eine Wohnung zulässig ist.

4. Baumpflanzungen auf WA - Grundstücken
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Nr. 1 - 13 und 16 - 21 pro angefangener Grundstücksfläche von 400 qm mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Auf den übrigen Grundstücken Nr. 14, 15, 22 und 23 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Baumartenliste mit der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen. Die neuen Bäume können in begründeten Fällen auch um wenige Meter abweichend vom festgesetzten Standort gepflanzt werden.

Die Gehölze, die aufgrund der flächenhaften Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Neuanlage Knick) an der Südgrenze des WA-Gebietes Nr. 3 angepflanzt werden, dürfen bei den in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzten Baumpflanzungen nicht angerechnet werden.

5. Neupflanzung von Straßenbäumen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Standorte festgesetzt, an denen heimische Laubbäume aus der im Begründungstext enthaltenen Baumartenliste mit der dort angegebenen Mindestpflanzqualität anzupflanzen sind. Aufgrund von anzulegenden Grundstückszufahrten können die neuen Straßenbäume auch um wenige Meter abweichend von dem festgesetzten Standort gepflanzt werden.

6. Erhalt von Straßenbäumen
Auf den gemäß §9 Abs.1 Nr. 25b an der Ulmenallee festgesetzten Standorten mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind im Bereich der Ulmenallee Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen vorzunehmen.

7. Neuanlage Knick
Auf der gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes ist ein landschaftstypischer Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer 2-reihig aufgebauten Pflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Breite des Knickfusses beträgt 2,50 m; die Höhe des Knickwalles beträgt 1,00 m; die Breite des Knickwalls im Bereich der Krone beträgt 1,00 m.

8. Anlage einer Pufferzone zu Feuchtbiotop / Gehölzbestand
Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist durch ungestörte Entwicklung (Sukzession) zu einem naturbestimmten Biotoptyp zu entwickeln.

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der WA-Gebiete Nr. 2 und 3 die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.

10. Schallschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf dem an der Straße Grundhoffeld direkt nördlich des geplanten Geh- und Radweges gelegenen Baugrundstück Nr. 14 passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Bei Wohngebäuden sind für Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Fenster mit einem Schalldämmaß von mindestens 25 dB zu verwenden. Das Schalldämmaß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 30 dB betragen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Mindestdachneigung
Es wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude eine Neigung von mindestens 28° aufweisen müssen.

2. Sockelhöhe / Höhe des Erdgeschoßfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der Fahrbahnoberfläche als Orientierungsmaß. Für die Baugrundstücke, die über die Ulmenallee erschlossen werden, gilt der höchste Punkt des angrenzenden Gehweges als Orientierungsmaß.

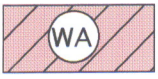
3. Firsthöhe
Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe maximal 9 Meter über dem Ergeschoßfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes betragen darf.

Hinweis
Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich, die dem B-Plan 4.1 "Süderfeld 1" zugeordnet werden, werden auf dem Flurstück 42/1 der Flur 4 in der Gemarkung Bönstrup im Westen der Gemeinde Grundhof durchgeführt. Das gesamte Flurstück 42/1 wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch natürliche Sukzession zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt. Entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks wird eine Strauchhecke aus Gehölzarten der Auengesellschaften angelegt. Eine 0,30 ha große Teilfläche des Flurstücks 42/1 wird dem B-Plan Nr. 4.1 "Süderfeld 1" zugeordnet. Die restliche Teilfläche von 0,20 ha Größe wird den später erfolgenden Eingriffen im B-Plangebiet Nr. 4.2 "Süderfeld 2" zugeordnet. Ein Lageplan und ein Flurkartenausschnitt mit der Darstellung des Flurstücks 42/1 ist dem Begründungstext zu entnehmen.

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) 1 BauGB, §4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, §16 (2) 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22 (1), (2) BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauGB, §22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB, §23 (1), (3) BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)

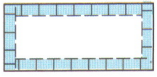
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Geh- und Radweg (§9 (1) 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

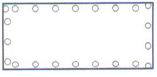
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

Erhaltungsgebot für Bäume (Einzelbäume) (§9 (1) 25b BauGB)

Anpflanzgebot für Bäume (Einzelbäume) (§9 (1) 25a BauGB)

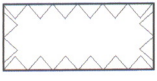


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzgebot für Bäume (§9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzgebot für Sträucher (§9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

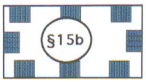


Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) 10 BauGB)

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Leitungsträger hier: Regenwasserleitung (§9 (1) 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.1 (§9 (7) BauGB)

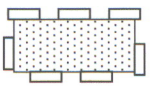
Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)



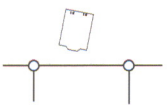
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: gem. §15b LNatSchG geschützter Knick

Umgrenzung von Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Waldschutzzone gemäß § 32 Landeswaldgesetz

Darstellungen ohne Normcharakter



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4.2 "Süderfeld 2"

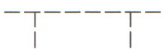


Vorhandenes Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenzen

121
1

Flurstücksnummer

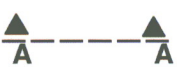


Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

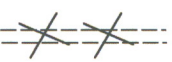
Numerierung der Baugebiete

36

Numerierung der Baugrundstücke



Schnittlinien der Straßenquerschnitte



verrohrter Vorfluter, Aufhebung geplant

Plangrundlage: Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Oktober 1999
auf Grundlage der Flurkarte 1 : 2000 der
Gemarkung Grundhof, Flur 3

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 21.05.1999 .

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.06.1999 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.1999 bis 26.08.1999 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 16.07.1999 durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig bekannt gemacht worden.

Langballig, den 16.12.1999 ..... (Amtsvorsteher)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, 15.12.1999 ..... Reg. Verm. Direktor

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 02.11.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.1999 gebilligt.

Langballig, den 16.12.1999 ..... (Amtsvorsteher)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grundhof, den 16.12.1999 ..... *(Bürgermeisterin)

10. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.12.1999 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.12.1999 ..... in Kraft getreten.

Langballig, den 21.12.1999 ..... (Amtsvorsteher)