

Gemeinde Westerholz (Amt Langballig)

*Bebauungsplan Nr. 4 "Petersilienstraße"
für den Bereich "Südlich der Petersilienstraße, östlich der K 97 "*

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 700 qm haben müssen. Bei dem Bau von Doppelhäusern muß das einer Doppelhaushälfte zugeordnete Grundstück eine Mindestgröße von 350 qm haben.

2. 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.

3. Neupflanzung von Straßenbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt mindestens 22 heimische Laubbäume anzupflanzen sind.

4. Baumpflanzung im WA- Gebiet Nr. 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß an der nördlichen Grenze des WA-Gebietes Nr. 2 parallel zu dem dort festgesetzten Geh- und Radweg mindestens drei heimische Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen sind.

5. Heckenpflanzung A1

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Plangebietes (Fläche A1) ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Knickschutzstreifen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, daß auf jeweils 3 m breiten Flächen parallel zu den an der nördlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandenen Knicks und der an der südlichen Plangebietsgrenze neu anzulegenden Hecke die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der in § 14 Abs. 1 BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig ist. Dies gilt auch für die Errichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen. Zulässig ist dagegen die Errichtung von Zäunen.

7. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind auf der direkt an die Hauffstraße (K 97) angrenzenden, in der Planzeichnung gekennzeichneten, Fläche 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 Schalldämmmaß von mindestens 35 dB zu verwenden. Das Schalldämmmaß der Türen und Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 40 dB betragen.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Nicht zulässig ist außerdem die Anlage von Kfz-Stellplätzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Mindestdachneigung

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

2. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Abweichend hiervon darf bei den Baugrundstücken 16 und 17 die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau nicht mehr als 1,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3. Firsthöhe

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

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der im nordwestlichen Teil des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind nur als Laubgehölzhecken, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, zulässig.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



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

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§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)

Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)

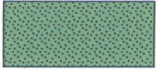


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§9 (1) 11 BauGB)



Geh- und Radweg

Grünflächen



Grünflächen

(§9 (1) 15 BauGB)



Zweckbestimmung : öffentliche Grünfläche

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)



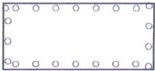
Regenrückhaltebecken

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



Anpflanzen von Bäumen (Einzelbäume)

(§9 (1) 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 (1) 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§9 (1) 25b BauGB)

hier: Erhaltungsgebot für Sträucher

Sonstige Planzeichen



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

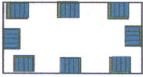


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§9 (1) 24, (4) BauGB)
(Siehe textliche Festsetzung Nr. 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)



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

Darstellungen ohne Normcharakter



Bestehende Trinkwasserleitung, Verlegung geplant



Vorgeschlagene Baumstandorte



Vorhandenes Gebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen

121
1

Flurstücksnummer



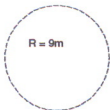
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen



Numerierung der Baugebiete

36

Numerierung der Baugrundstücke



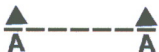
Darstellung des Wenderadius im Wendehammer
(einschließlich 1m Freihaltezone)



Kennzeichnung der Anpflanzflächen



Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündung Haffstraße K 97 / Petersilienstraße
(Anfahrtsicht gem. EAE 95/95, Punkt 5.2.2.5)



Schnittlinie des Straßenschnittes

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 05. 1999
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für
das Amt Langballig am 28.05.1999.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.09.1999 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.2000 zur
Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.1999 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 13.01.2000 bis 13.02.2000 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 31.12.1999 durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig bekannt gemacht
worden.

Langballig, den 9.5.2000



(Amtsvorsteher)

6. Der katastermäßige Bestand am 03.04.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen
städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg

05. APR. 00

Handwritten signature of the Reg. Verm. Direktor.

Reg. Verm. Direktor



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange am 29.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B),
wurde am 29.02.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit
Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.2000 gebilligt.

Langballig, den 9.5.2000



(Amtsvorsteher)

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

Westerholz, den 9.5.2000



(Bürgermeister)

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 17.5.2000 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 17.5.2000 in Kraft getreten.

Langballig, den 16.5.2000



(Amtsvorsteher)