

Satzung der Gemeinde Langenhorn, Kreis Nordfriesland, über den Bebauungsplan Nr. 23 - 'Baugebiet am Clausensweg' - für ein Gebiet nördlich des Clausensweges, zwischen dem Tannenweg und der Mönkebüller Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 'Baugebiet am Clausensweg' - für ein Gebiet nördlich des Clausensweges, zwischen dem Tannenweg und der Mönkebüller Straße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 2017/2021



- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2022 und am 22.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.02.2023 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. 23 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom 21.03.2023 bis 29.03.2023 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 29.03.2023 in Kraft getreten.
Langenhorn, den (Unterschrift)

Verfahrensvermerke Heilung:

- Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 13.12.2023 das Heilungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2024 den Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung wiederholt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum wiederholt während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ammf.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 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Satzungsbeschluss vom 22.02.2023 wiederholt.
- Die geltend gemachte Verletzung von Vorschriften wird gem. § 214 BauGB geheilt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Die Satzung wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum Zeitpunkt des ursprünglichen Inkrafttretens in Kraft gesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Langenhorn, den (Unterschrift)
- Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom bis Die Satzung ist mithin rückwirkend am 29.03.2023 in Kraft getreten.
Langenhorn, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,25	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1	§ 20 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsf lächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Bewegungsflächen für die Feuerwehr	
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		
	Grünfläche, öffentlich - Straßenbegleitgrün -	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche, privat - Baumschutz -	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25a BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
380	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
7	Nummerierung der geplanten Grundstücke (1 bis 15)	
X	künftig entfallender Baum	
5,93	vorhandene Geländehöhen (m über NHN)	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Waldabstand, hier: 30 m bzw. 20 m	§ 24 LWaldG
	20 m Anbauverbotszone zur L 13	§ 29 StrWG

TEXT (TEIL B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUMG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Bei geneigten Dächern mit Dachneigungen über 10 Grad darf die Firsthöhe höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - Bei Flachdächern mit Dachneigungen bis 10 Grad ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 6,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Auf den geplanten Grundstücken 1 bis 10 ist die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) für Dächer mit Dachneigungen über 10 Grad auf max. 4,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Auf den geplanten Grundstücken 11 bis 15 ist die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenhaut und Dachfläche) für Dächer mit Dachneigungen über 10 Grad auf max. 6,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen für freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen darf höchstens 4,50 m ab Oberkante der Fertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes betragen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes des Clausensweges liegen.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Der dargestellte 30m-Waldabstandstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind ebenerdige Stellplätze ohne Überdachungen inkl. der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen. Für überdachte Stellplätze (Carports) gilt ein reduzierter Waldabstand von 20 m.
- 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)
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte, -rigolen) auf dem Baugrundstück zu versickern; hierzu zählt auch der Ablauf von Hofflächen und Wegen.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche ist zur Entwicklung eines extensiven Grünlandes Regio Saatgut auszubringen. Die Fläche wird ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln durch Mahd nach dem 15.07. eines jeden Jahres offen gehalten. Das Mahdgut ist abzufahren.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche 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.
 - Die Maßnahmenfläche ist zu der angrenzenden Baufläche mit einem ortsüblichen Koppelzaun, einer Hecke oder einer Totholzhecke kenntlich zu machen. Eine Nutzung als Garten oder Abstellfläche ist nicht zulässig.
 - Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 23 folgende Flächen zugeordnet:
 - 1.703 m² innerhalb der Maßnahmenfläche
 - 1.114 m² aus dem Ausgleichsflächenpool, Flurstück 39/6, Flur 32, Gemarkung Langenhorn, Az., Kreis Nordfriesland
- NEBENANLAGEN** (§ 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 16 BauNVO)
 - Die Größe der Grundfläche von Gartenhäusern darf je Gartenhaus maximal 18 m² betragen.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO-SH)
 - Für Wohnungen sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze je Wohneinheit zu erstellen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
 - Dächer
 - Es sind alle geneigten Dächer mit mind. 10 Grad Dachneigung zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Bei einer Eindeckung mit Gras (Gründächer) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 17.08.2015 bis 25.08.2015 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.08.2022 durchgeführt.
- Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2022 wurde der vorherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben und für den neuen Geltungsbereich sowie für ein Verfahren nach § 13b BauGB ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 15.09.2022 bis 23.09.2022 erfolgt.
- Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2022 bis zum 28.10.2022 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 15.09.2022 bis 23.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ammf.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 08.09.2022 und am 04.01.2023 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)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.12.023 bis 09.02.2023 während der Sprechstunden erneut verkürzt öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 17.01.2023 bis 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ammf.de ins Internet eingestellt.
Langenhorn, den (Unterschrift)
- Für Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen und andere untergeordnete Bauteile sind auch Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad zulässig.
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Grundstückeinfriedungen
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind geschlossene Sichtschutzzäune nur bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**
 - Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen die Bäume nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.
 - Zur Vermeidung eines Störungsverbot 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**
 - Anbauverbotszone an der Landesstraße**
Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsregelungen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 13 nicht errichtet oder vorgenommen werden.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 9 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE LANGENHORN "Baugebiet am Clausensweg"



Stand: Februar 2024