

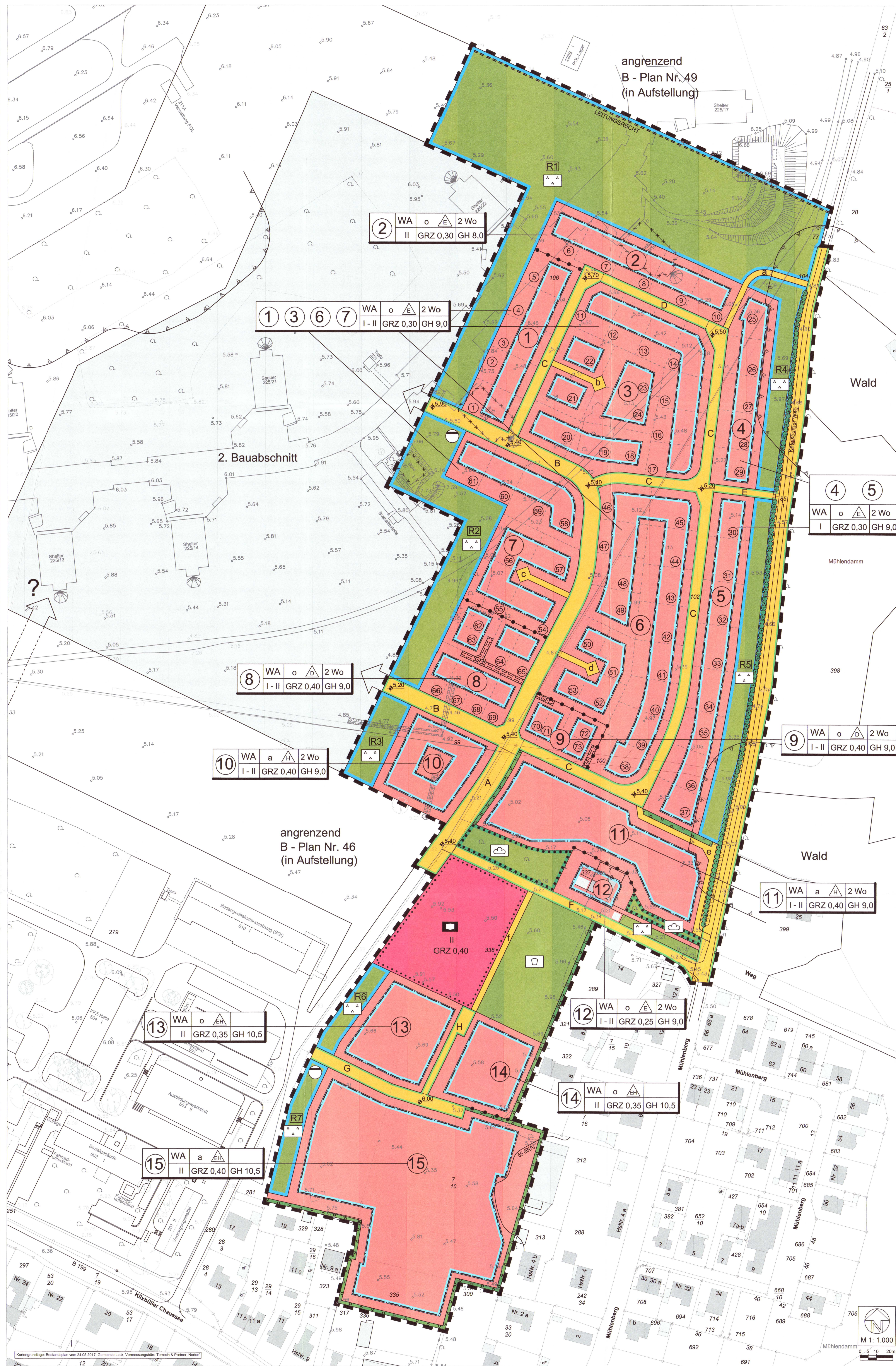
Satzung der Gemeinde Leck über den Bebauungsplan Nr. 47 "Mühlenberg II" (1. BA)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2019 folgende Satzung der Gemeinde Leck über den Bebauungsplan Nr. 47 "Mühlenberg II" (1. BA), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Bauordnungsverordnung 1990/2017.



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,30 Grundflächenzahl, z.B. 0,30 (§ 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - I - II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - GH 9,0 Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschoss - Fußbodenhöhe (Höchstmaß) in m, z.B. 9,0 (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - E+H nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Kindertagesstätte
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - A Bezeichnung der Planstraßen, z.B. A
 - a Bezeichnung der Planwege, z.B. a
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage -
 - Schirmgrün -
 - Spielplatz -
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - R1 - Retentionsflächen mit Bezeichnung, z.B. R1 -
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 1a BauGB)
 - Baum anpflanzen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belastende Fläche
 - Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Teilbereichsgrenze
 - Höhenlage der Straße in m über NN, z.B. 5,40 (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 1 Nummer des Teilgebietes, z.B. 1
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- 23 Nummer des in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. 23
- Schmutzwasserpumpe (vorgesehener Standort)
- 102 Flurstücksnummer, z.B. 102
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Böschung
- 5,13 vorhandene Geländeoberfläche in m über N.H.N., z.B. 5,13
- 55 dB(A) - Isoptone (GE - Lärm)
- vorhandene Gebäude
- künftig fortfallendes Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandener Knick (§ 21 LNatSchG)
- Waldabstand (z.T. reduziert) (§ 24 LWaldG)

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
 - Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO BauNVO werden nur ausnahmsweise zugelassen.
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

In den Teilgebieten 13, 14 und 15 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten 1 bis 12 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,5 m über der mittleren Höhe der Straßenecke des dem jeweiligen Grundstück zur Erschließung dienenden Straßenquerschnitts liegen.
- Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude errichtet in der offenen Bauweise mit einer Länge a) von höchstens 40 m in den Teilgebieten 10 und 11, b) von bis zu 75 m im Teilgebiet 15.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind bzw. von denen die Wirkung von Gebäuden ausgeht, sind nicht zulässig in einem Abstand von weniger als 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 1a BauGB)
 - In der entlang dem Ketelsburger Weg verlaufenden Fehllecke sind als Überhälter in regelmäßigen Abstand mindestens 12 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 60 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; es sind jeweils Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe vorzusehen und durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu sichern.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Offene Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 LBO)

Für die Teilgebiete 1 - 12 gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

 - Dachformen:
 - Zulässig sind Warm- und Krüppeldachformen sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,5 m gegeneinander verschoben sind (siehe nachstehende Zeichnung).

- Dachneigung darf betragen**
 - im Teilgebiet 2 von 15° bis 25°
 - in den Teilgebieten 4 und 5 von 30° bis 40°
 - in den übrigen Teilgebieten - bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von 15° bis 25°, - bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss von 20° bis 40°

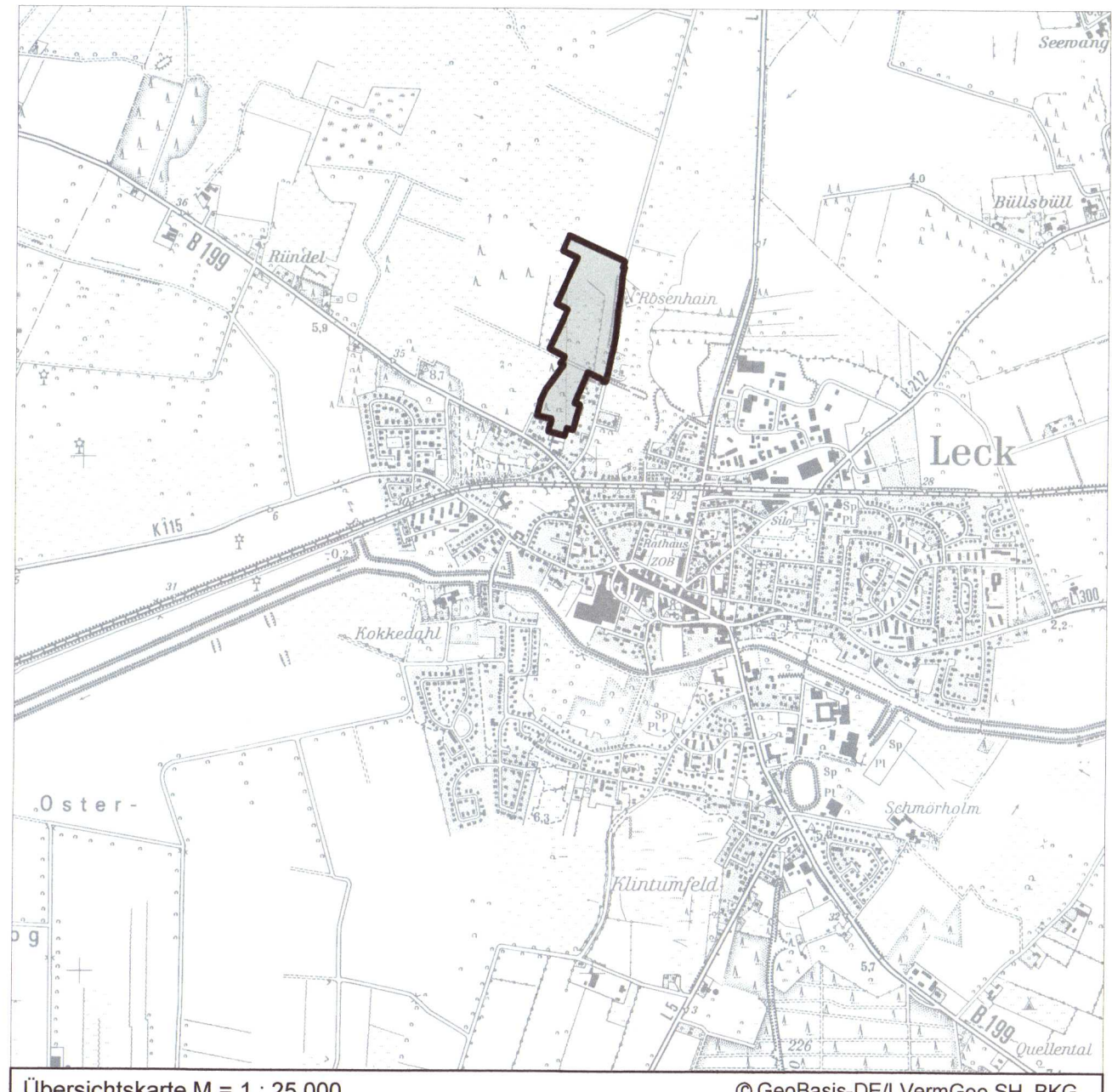
¹Für begrünte Dächer muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. ²Neubauflächen sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- Dacheindeckung:** Zulässig sind nur die Farböne rot bis braun und dunkelgrau/anthrazit/schwarz; Ziff. 8.6 bleibt unberührt. ²Weiterhin zulässig sind begrünte Dächer sowie - bei Dächern i.S.d. Ziff. 8.1 Satz 4 (Neubauflächen) - transparente Eindeckungen.
- Traufhöhe:** Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf max. betragen a) 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss, b) 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen
- Außenwände:** ¹Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holzverkleidung, bei Wintergärten auch Glas. ²Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen überschrieben.
- Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.4 gelten nicht Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- ¹Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. ²Die Solaranlagen sind als zusammenhängende rechteckige Flächen auszuführen und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang / Grat, First, Traufe) nicht übergangen.
- Einfriedlungen zum öffentlichen Straßenraum sind als lebende Hecken oder als begrünte Naturstein- oder Erdwälle auszuführen.
- Die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäude-Fucht (Vorgärten) sind, abgesehen von den für die Grundstückerschließung benötigten Flächenanteilen, gärtnerisch mit offenem Boden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis zu Ziff. 8 - Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt es sich um eine Bauvorschrift, die von der Gemeinde Leck erlassen wurde. Die Bauvorschriften sind verbindlich, wenn sie die in der LBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Infrastruktur- und Umweltausschusses vom 12.04.2016
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.06.2019 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 04.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Infrastruktur- und Umweltausschuss hat am 18.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2019 bis zum 12.08.2019 während folgender Zeiten: Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr sowie Do. 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Auslassung vom 02.07.2019 bis zum 08.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt.sueddith.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 47 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Niebuß, 06. AUG. 2020
Amtdirektor
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
08.08.2020, 11:31
O.b.v.I.
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Leck, 05. AUG. 2020
Amtdirektor
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung aufbewahrt wird während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 27.08.2020, bis zum 17.09.2020, durch Auslassung 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 mit hin am 28. APR. 2021 in Kraft getreten.
Niebuß, 28. APR. 2021
Amtdirektor

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des B-Planes übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Südostdith, SG Bauordnung, Planung, Liegenschaften, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Satzung der Gemeinde Leck über den Bebauungsplan Nr. 47 "Mühlenberg II" (1. BA)