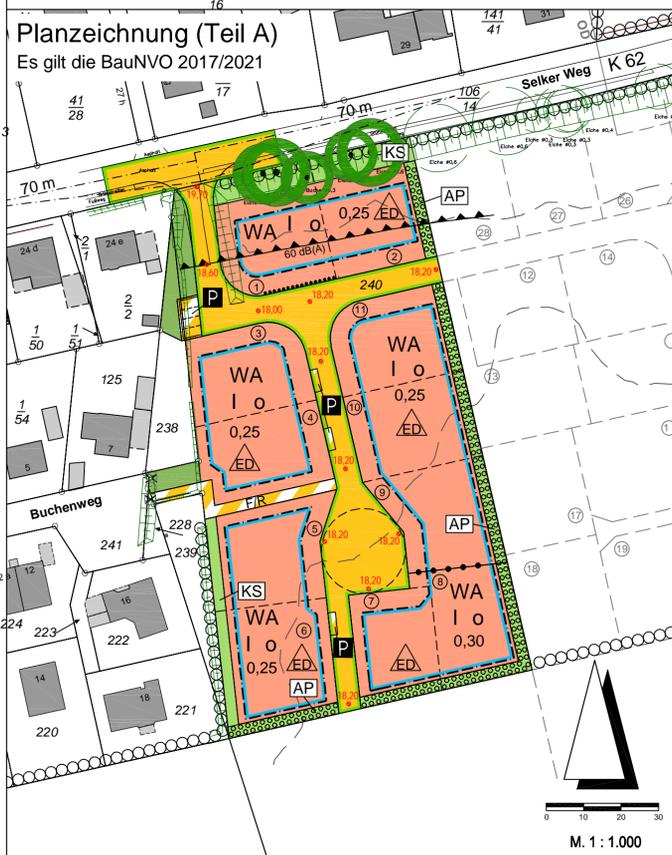


Satzung der Gemeinde Jagel über den Bebauungsplan Nr. 5 - "Baugebiet Wiesengrund"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 - "Baugebiet Wiesengrund" - Gebiet östlich des Buchenweges und südlich des Selker Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 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)
 - Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8,50 m ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden betragen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Gebäudehöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 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)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine zweireihige Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
 - Nördlich der in der Planzeichnung festgesetzten 60 dB(A)-Isophone ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1 und DIN 4109-2:2018-01 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2 zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Abbildung 1 entnommen werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Numerierung der vorgesehenen Grundstücke
 - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - Böschung vorhanden
 - Sichtdreieck
 - vorhandene Höhenlinien in Meter über NHN
 - geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
 - Höhenbezug für die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe
 - entfallender Knick
- III. Nachrichtliche Übernahme
- vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby am
 - 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 04.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.10.2022 wurde der vorherige Aufstellungsbeschluss aufgehoben und für den neuen Geltungsbereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby am
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 - Dachform und Dachneigung
 - Für die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 - Für Gründächer gelten die vorgenannten Bestimmungen nicht.
 - Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung
 - Bei geneigten Dächern über 22 Grad sind nur Pfannen- und Schiefereindeckungen sowie bei geneigten Dächern über 5 Grad auch eine Eindeckung in Glas und Gründächer zulässig.
 - Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig und von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Für Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 - Außenwandgestaltung
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz, Faserzement und Glas zulässig.
 - Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

HINWEISE:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flughafen Schleswig-Jagel. Die in der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. Flugl. SV - festgelegten Schallschutzanforderungen sind zu beachten.

Die im Text (Teil B) benannten DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 8.1 bis 8.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.



- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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, am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Jagel, den (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie alle Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Jagel, 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.
Jagel, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Haddeby am 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 in Kraft getreten.
Jagel, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl, hier: 0,25	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: I	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplätze	§ 9 (1) 11 BauGB
F/R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		
KS	private Grünflächen - Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
AP	private Grünflächen - Anpflanzung	
—	öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
○	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bepflanzter Wall)	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE JAGEL

"Baugebiet Wiesengrund" Gebiet östlich des Buchenweges und südlich des Selker Weges

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

ENTWURF

STAND: OKTOBER 2022