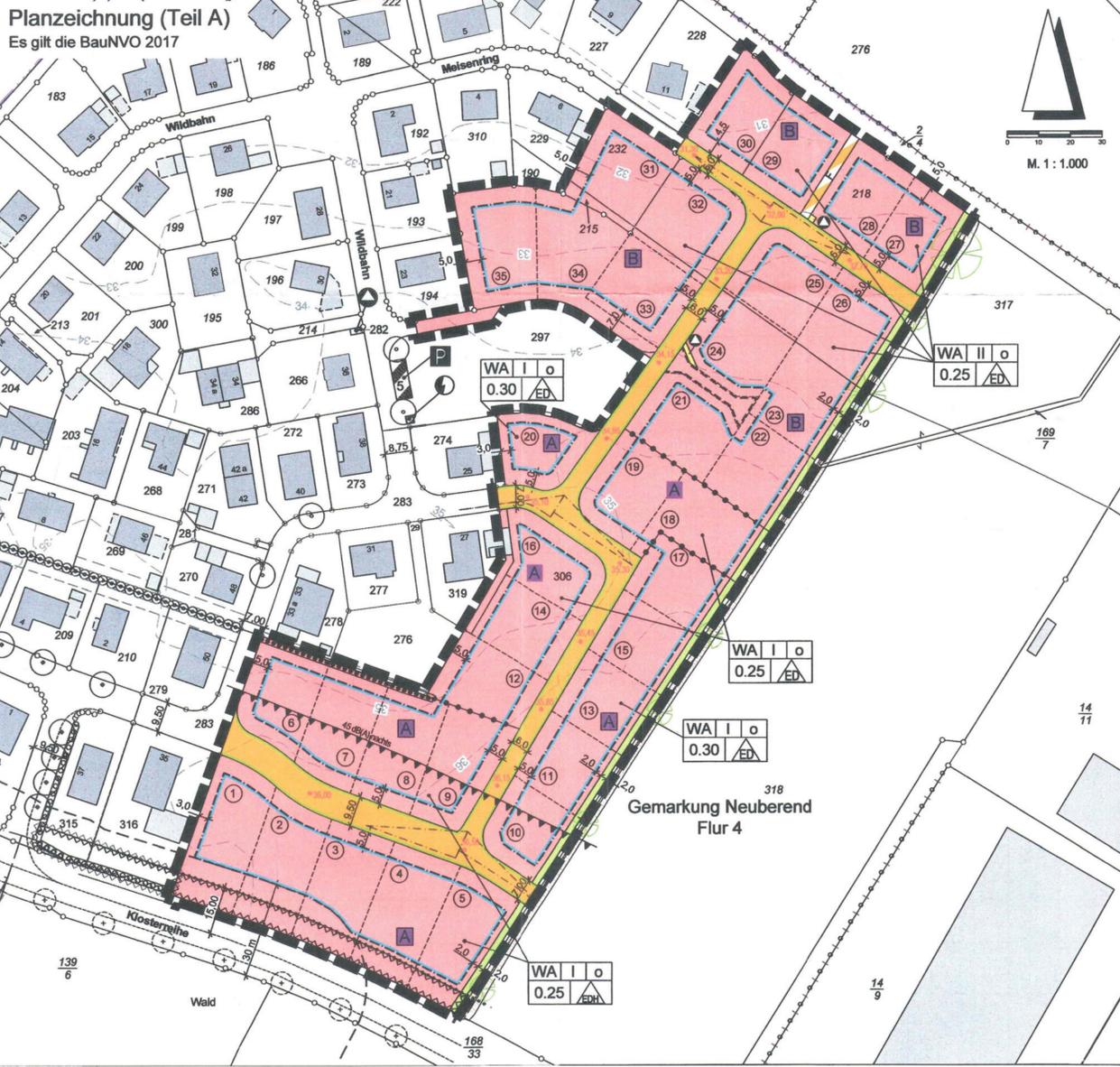


Satzung der Gemeinde Neuberend über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Baugebiet Königsdamm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2021 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Baugebiet Königsdamm - für das Gebiet nördlich der Straße Klosterreihe, östlich der Straßen Wildbahn und Meisenring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

HINWEISE
 Ordnungswidrigkeit
 Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 13.1 bis 13.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
 Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.



- ### 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.
 - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Die Grundstücksgröße für Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt mindestens 550 m² und für Baugrundstücke mit Doppelhäusern mindestens 350 m².
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Die Grundstücke 1 bis 9 sind von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern (ab 5 Grad Dachneigung) höchstens 9,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 4.2 In den Baufeldern mit der Bezeichnung 'A' darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) max. 4,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 4.3 In den Baufeldern mit der Bezeichnung 'B' darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 4.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 4.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen. Für die Grundstücke 22 und 26 gilt eine entsprechende Höhe von 1,00 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)**
 6.1 Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 6.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, 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.
 - SICHTDREIECKE**
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.
 - GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Im straßenseitigen Bereich sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.
 - ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**
 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 10.1 Das in der Planzeichnung zwischen den Grundstücken 21 und 24 dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der geplanten Grundstücke 22 und 23 festgesetzt.
 - VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 12.1 Im Bereich südlich der in der Planzeichnung dargestellten 45 dB(A)-Isophone müssen zum Schutz der Nachtruhe Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schalldämmte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der K 28 zugewandten Gebäudeseite besitzen.
 12.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) kann Abbildung 1 entnommen werden.
 12.3 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.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)**
 13.1 Dachform und Dachneigung
 13.1.1 Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 48° zulässig. Nebendachflächen sind bis zu einem Drittel der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
 13.1.2 Für Grassdächer gelten die vorst. Vorschriften nicht.
 13.1.3 Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 13.2 Dacheindeckung
 13.2.1 Bei geneigten Dächern ab 22 Grad ist nur eine nicht glänzende Pfannen- und Schieferendeckung in roter, blauer, grüner und anthrazitener Farbgebung und eine naturfarbene Zink- und Kupferendeckung sowie bei geneigten Dächern ab 5 Grad auch eine Eindeckung in Glas und Gras zulässig.
 13.2.2 Solaranlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 13.2.3 Für Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.
 13.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.
 13.3 Außenwandgestaltung
 13.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig. In Giebeln ist auch eine Metalleinkleidung zulässig.
 13.3.2 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

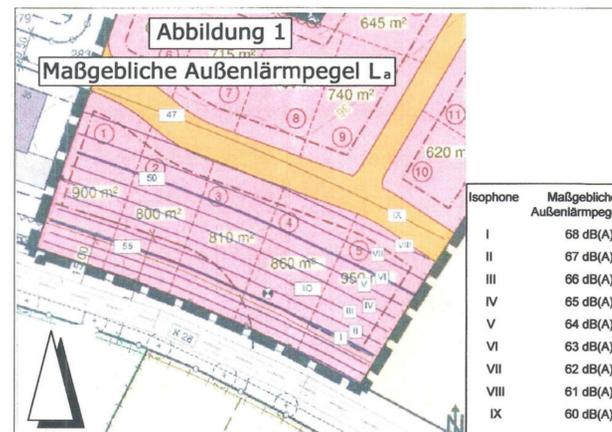
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am 20.12.2019 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b i.V.m. § 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 gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2021 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 03.06.2021 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 abgegeben werden können, am 23.04.2021 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suedangeln.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 28.04./12.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Neuberend, den 10. DEZ. 2021
K. P. Schmidt (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
 Eckernförde, den 17.12.2021
J. J. J. (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.08.2021 bis zum 23.09.2021 während der Sprechstunden erneut 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 Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am 13.08.2021 ortsüblich bekannt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suedangeln.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Neuberend, den 10. DEZ. 2021
K. P. Schmidt (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
 Neuberend, den 10. DEZ. 2021
K. P. Schmidt (Unterschrift)
- Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südangeln am 17. DEZ. 2021 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 10. DEZ. 2021 Kraft getreten.
 Neuberend, den 20. DEZ. 2021
K. P. Schmidt (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 als Höchstmaß hier: 0,25	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
ED	Nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig	
EDH	Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsräume		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
F	Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
▲	Flächen für die Abfallbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		
■	private Grünflächen Zweckbestimmung: Knickenschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
■	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (entwidmeter Knick)	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
—	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
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
156	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
10	Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke	
A	Bezeichnung der Bauflächen	
	Sichtdreieck	
35	Höhenlinien in m üNN	
29,50	Geplante Straßenhöhen in m üNN	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
—	Waldabstandstreifen, hier: 30 m	§ 24 LWaldG
.....	Anbauverbotszone (15 m zur K 28)	§ 29 StrWG



5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE NEUBEREND

Baugebiet Königsdamm
 nördlich der Straße 'Klosterreihe' östlich der Straßen 'Wildbahn' und 'Meisenring'

