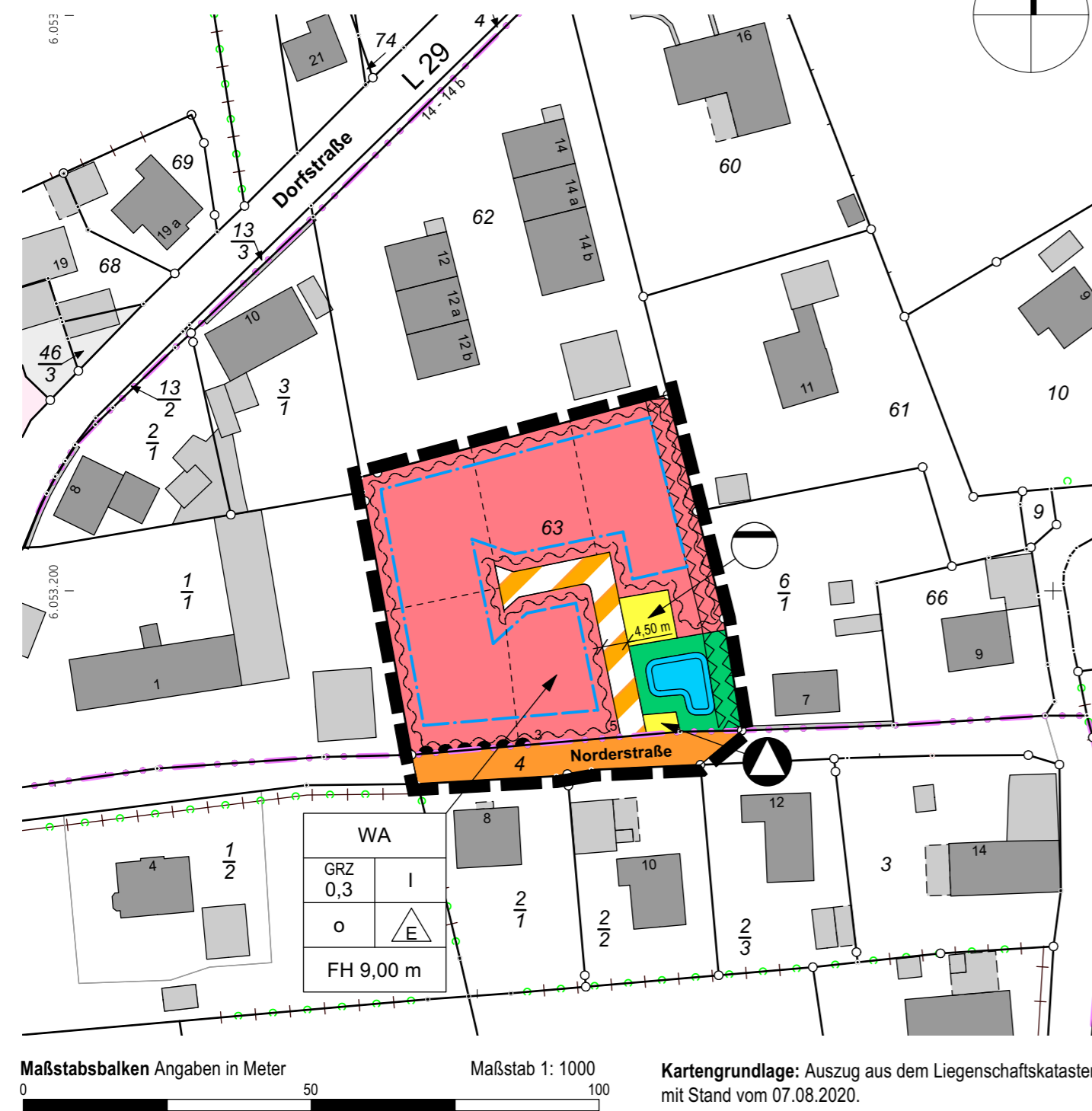


Satzung der Gemeinde Janneby über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Norderstraße"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Janneby über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Norderstraße" für das Gebiet zentral in der Ortslage Janneby nördlich der Norderstraße, umfassend das Flurstück 63 der Flur 7 und einen Teil des Flurstücks 4 der Flur 8 in der Gemarkung Janneby, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

(2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe gilt die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Pro Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

(1) Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Für Gründächer auf den Hauptanlagen sowie für Nebenanlagen und Carports sind auch abweichende Dachformen zulässig.

(2) Flächenbefestigungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, SiegelabdruckBürgermeister

10. Der Beschluss des B-Plans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie 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 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ort, Datum, SiegelabdruckBürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Plans Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes Eggebek 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 im Amtsblatt des Amtes Eggebek ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.....de" ins Internet eingestellt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

4. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

5. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, SiegelabdruckBürgermeister

7. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat mit Bescheid vom Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Ort, Datum, SiegelabdruckBürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH 9 m Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Straßenverkehrsflächen

--- Private Verkehrsflächen

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

--- Abfall / Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

--- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

--- Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

--- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten:

II. Darstellungen ohne Normcharakter

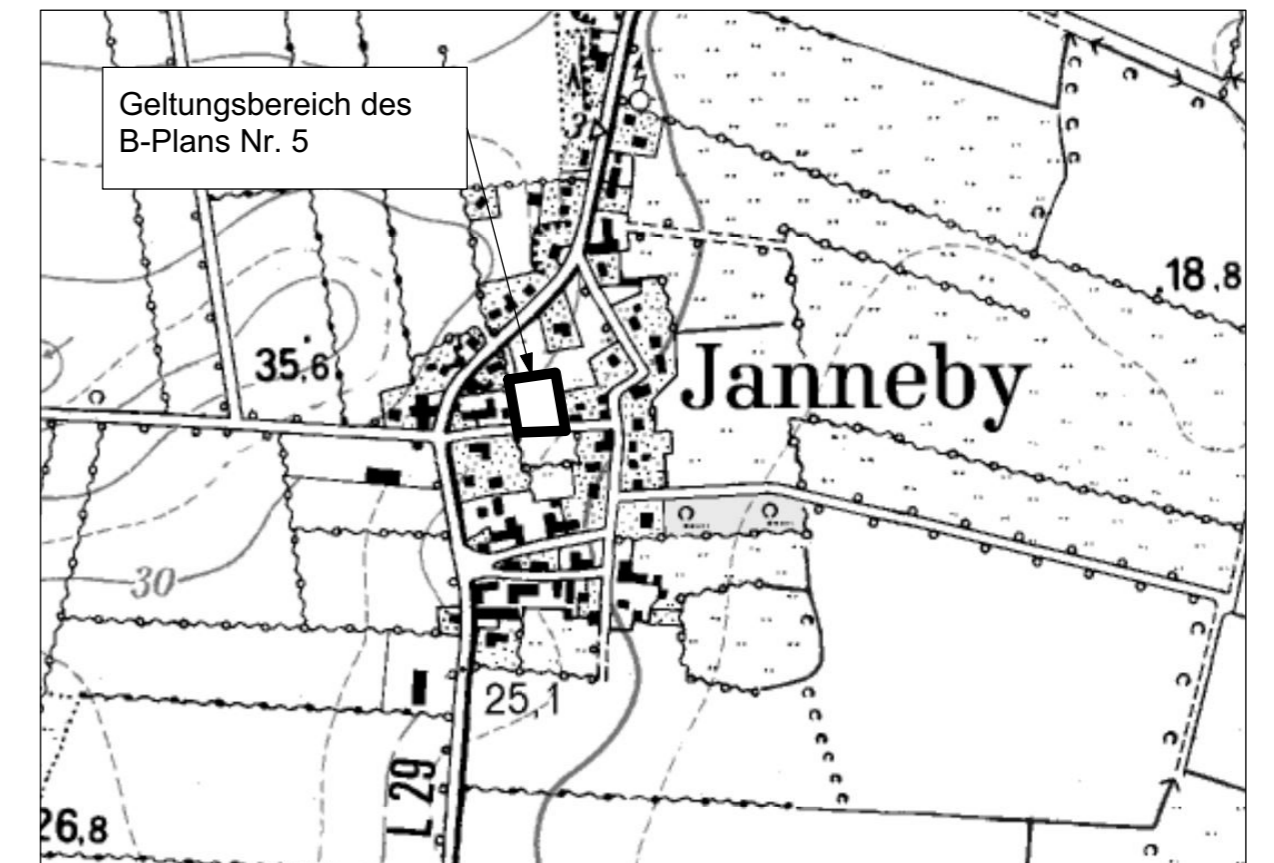
--- Vorhandene Gebäude

--- Flurstücksgrenzen, vermarkt

--- Flurstücksgrenzen, unvermarkt

--- Flurstücksnummer

--- Flurgrenze



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG 2009

Gemeinde Janneby

Kreis Schleswig-Flensburg

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnbebauung Norderstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom bis
(Datum) (Datum)

Stand : 16.12.2024



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

