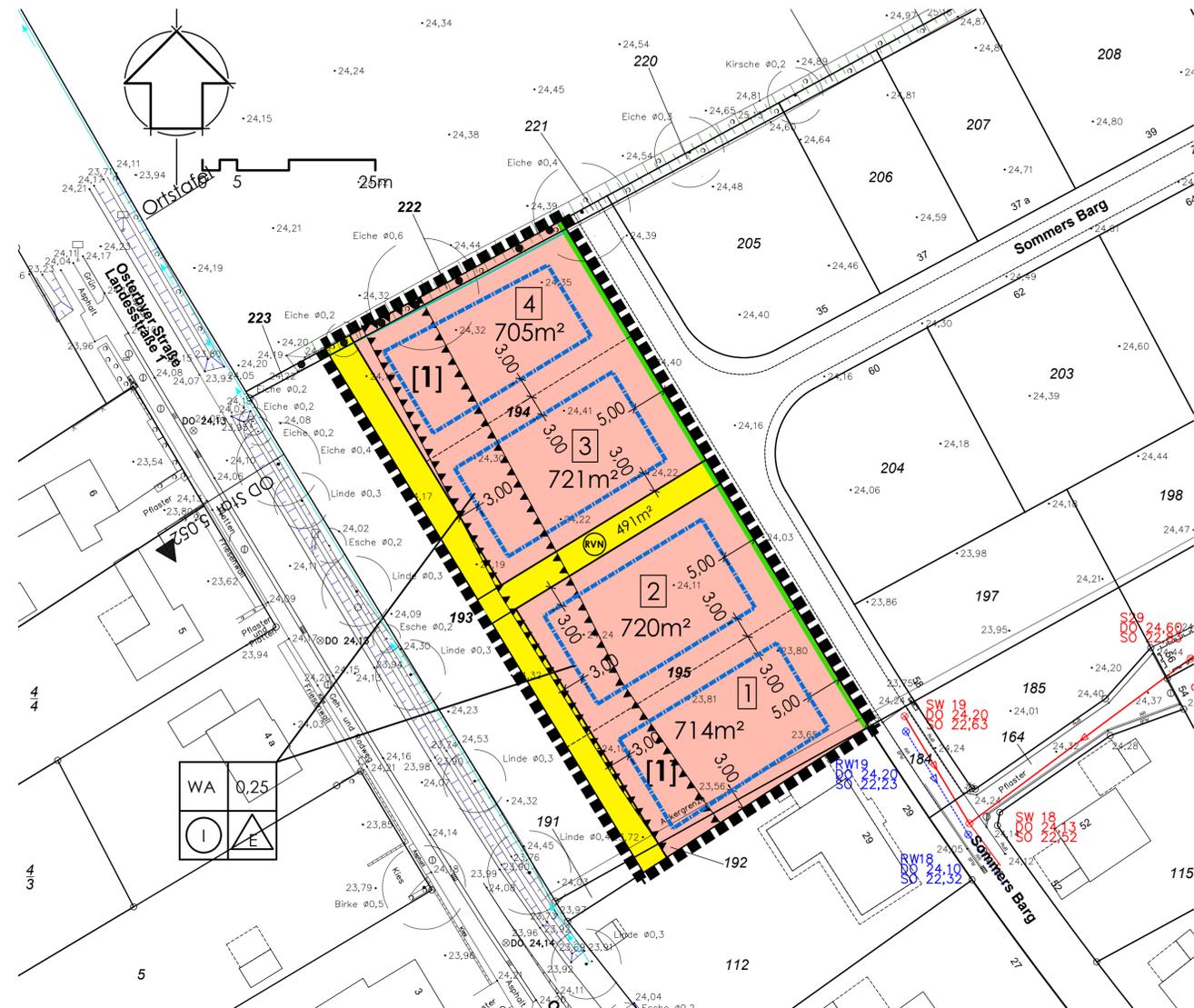


Satzung der Gemeinde Wallsbüll über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße" für das Gebiet östlich der "Osterbyer Straße" (Landesstraße 1) und nördlich der Straße "Sommer's Barg", am nördlichen Rand der Ortslage Wallsbüll der Gemeinde Wallsbüll, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021.

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 14+19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 14+20 BauNVO
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
(RVN)	Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
[1]	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Umgrenzung Nr. [1]	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

---	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
------------	--

Darstellung ohne Normcharakter

---	bestehende Flurstücksgrenze
121	Flurstücksbezeichnung
---	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
4	Grundstücksnummer
3.00	Bemaßung

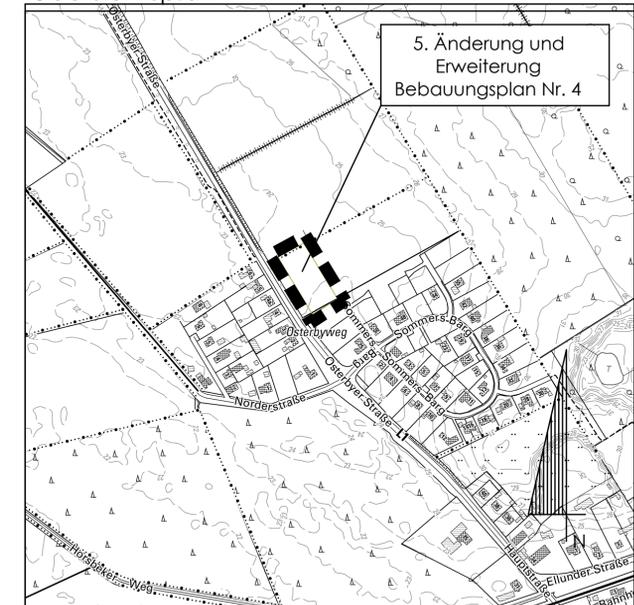
Text (Teil B)

- Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.
- Zahl der Wohnungen in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO / § 12 und § 14 BauNVO**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltrennanlagen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO, in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Nachrichtliche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) bestehenden Knicks nicht zulässig.
- Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit [1] gekennzeichneten "Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" müssen zum Schutz der Nachtruhe die Fenster von Schlafzimmern 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 "Osterbyer Straße" zugewandten Gebäudesseite besitzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Sichtflächen der Gebäude**
 - Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz und Glas in den Farbgebungen weiß, grau, anthrazit, braun, rot und gelb zulässig. Darüber hinaus sind Materialien Holz und Glas in ihren jeweils natürlichen Farbgebungen zulässig.
 - Abweichend zu Ziffer 1.1, sind für bis zu 30 % der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Dachformen - Dachneigungen**
 - Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Walms- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35 ° bis 48 ° und Pultdach mit einer Dachneigung von 25 ° bis 48 ° zulässig.
 - Nebendächer sind für bis zu 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
 - Die Ziffern 2.1 und 2.3 gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- Dacheindeckungen**
 - Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung Rot, Dunkelbraun und Anthrazit sowie Glas zulässig.
 - Nebendächer sind für bis zu 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 4.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
 - Die Ziffer 3.1 gilt nicht für Dachflächen von 0 ° bis 5 ° Neigung.
- Solare Strahlungsenergie**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind abweichend von den Ziffern 1. (Sichtflächen der Gebäude) und Ziffer 3. (Dacheindeckungen) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie zur Straße "Sommer's Barg" nur mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. v. M. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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.

Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amf-schaffund.de ins Internet gestellt.

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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wallsbüll, den

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

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

Wallsbüll, den

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wallsbüll, den

Bürgermeister

Bürgermeister

Projekt-Nr.:	S-	Gezeichnet:	Kolodziej																				
Auftraggeber/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de																						
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elmer Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat - Geschäftsführer -		Planung: Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel.: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de																				
Planungsstand:	06.04.2022 Datum / Unterschrift <table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Auslegungsbeschluss</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB; § 11 LaPlG)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Entwurfbeschluss</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Andere</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB; § 11 LaPlG)	<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurfbeschluss	<input type="checkbox"/>	Andere
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB; § 11 LaPlG)	<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/>	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)																				
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurfbeschluss	<input type="checkbox"/>	Andere																				

Satzung der Gemeinde
WALLSBÜLL
über die 5. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 4
"Osterbyer Straße"