

Satzung der Gemeinde Weesby über den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Teich"

Für das Gebiet nördlich der Straße "Am Teich", südlich des Bolzplatzes und östlich am Grünen Weg (Flurstück 64 - Flur 12 - Gemarkung Weesby).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...09.07.2015

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990-

Teil A - Planzeichnung

ohne Maßstab



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen	
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)	2. Darstellung ohne Normcharakter
o offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	vorhandene Grundstücksgrenzen
nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	geplante Grundstücksgrenzen
Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Flurstücknummern
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Flur 12 Flurbezeichnung
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Nummerierung des in Aussicht gestellten Grundstückes
öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	vorhandene Gebäude
zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	fortfallende Gebäude
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmeschutzwall	3. Nachrichtliche Übernahme
	Abstandsfläche - Reetdach "Alte Schule" (gem. § 33 LBO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der: Telekom, SH-Netz AG und des Wasserverbandes Nord

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

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

(1) Höhe der baulichen Anlagen

Im WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 7,00 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt A in der Mitte des Wendekreises der Straße „Zum Toft“ zulässig. Die Höhe wird erhöht oder oder gemindert um die mittlere Höhendifferenz der ansteigenden oder abfallenden natürlichen Geländeoberfläche des Grundstücks.

Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 9 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt A in der Mitte des Wendekreises der Straße „Zum Toft“ zulässig. Die Höhe wird erhöht oder oder gemindert um die mittlere Höhendifferenz der ansteigenden oder abfallenden natürlichen Geländeoberfläche des Grundstücks.

(2) Sockelhöhe

Sockelhöhe bis 0,30 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt A in der Mitte des Wendekreises der Straße „Zum Toft“ zulässig. Die Höhe wird erhöht oder oder gemindert um die mittlere Höhendifferenz der ansteigenden oder abfallenden natürlichen Geländeoberfläche des Grundstücks.

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

(1) Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebengebäude müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind in Holzbauweise zulässig. Garagen und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern erstellt werden.

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Kompensation

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über das Okokonto „Hansen, Weesby, Flur 4, Flurstück 27“

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-O) bzw. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)

(1) Dächer

Es sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Pultdächer zulässig

In WA 1 und WA 2 sind Gauben bis zu einer Gesamtbreite von zwei Fünftel der Traufänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer mit einem First in einem Mindestabstand von 2 m von der Außenkante der Außenwand nach innen gemessen über dem Gebäude zulässig.

(2) Wintergärten

Wintergärten sind in Holz-, Metall- oder Kunststoffbauweise mit Glasausfachung, an das Hauptgebäude angebaut zulässig.

(3) Zufahrten

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer maximalen Breite bis 4,00 m zulässig.

(4) Einfriedungen

Straßenseitig sind nur Holzzäune, grüne Hecken oder Wälle zulässig, diese dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Sichtschutzwände mit einer Höhe über 1,5 m sind nur bis zu einer Gesamtfäche von 50 m² je Grundstück zulässig.

(5) Solaranlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig. Die Solaranlagen sind als zusammenhängend-rechteckige Flächen auszubilden, ohne die äußeren Begrenzungen der Dachflächen Ortsgang/Grat, First, Traufe) zu übergrenzen.

(6) Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguß usw.) unzulässig.
2. Bauliche Anlagen sind erst im Abstand von mindestens 3 m von den festgesetzten Gehölzpflanzungen oder Knicks zulässig.

(7) Lärmenschutzmaßnahmen

Sofern im in der Planzeichnung auf den Baufeldern 1 - 3 (WA 1) ausgewiesenen Überschreitungsbereich in den Dachgeschossen nicht auf Fenster von im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau von 11/1989 schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen verzichtet werden kann, sind diese nicht offenbar, d. h. mit Festverglasung auszuführen. Die Belüftung der Räume ist dann gemäß den Landesbauordnung sicherzustellen. Für Fenster auf den von den Schallquellen abgewandten südlichen Gebäudefassaden kann von dieser Einschränkung abgesehen werden.

Von der Festsetzung kann ausnahmeweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine Einzelpunktberechnung anhand der geplanten Grundrisse nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm von 08/98 bzw. der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) von 02/2006 eingehalten werden können. Alle genannte Normen und Richtlinien sind beim Patent- und Markenamt archiviert.

Für den Lärmeschutzwall wird eine Höhe von 4,5 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt A in der Mitte des Wendekreises der Straße „Zum Toft“ festgesetzt. Die Höhe wird erhöht oder oder gemindert um die mittlere Höhendifferenz der ansteigenden oder abfallenden natürlichen Geländeoberfläche.

Der B-Plan ist am 25.07.2015 in Kraft getreten.

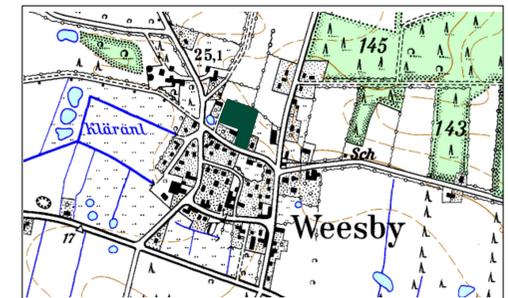
Hinweise

Bodendenkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DschG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Artenschutz-Maßnahmen:

- Um Individuenverluste unter den Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden sind die Abrissarbeiten im Winterhalbjahr zwischen Mitte Oktober und Mitte April vorzunehmen.
- Der Verlust potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen ist durch die Schaffung eines Ersatz-Quartiers / Spaltenquartier am Dach z.B. am im westlichen Anschluss an die Halle bestehenden Gebäudes auszugleichen.
- Rodung des Knicks (außerhalb der Brutzeiten) nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3.!



Übersicht

Gemeinde Weesby,
Kreis Schleswig-Flensburg

Bebauungsplan Nr. 2, "Am Teich"

Plan zur Beschlussfassung



Maßstab ohne