

Satzung der Gemeinde WALLSBÜLL

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße"

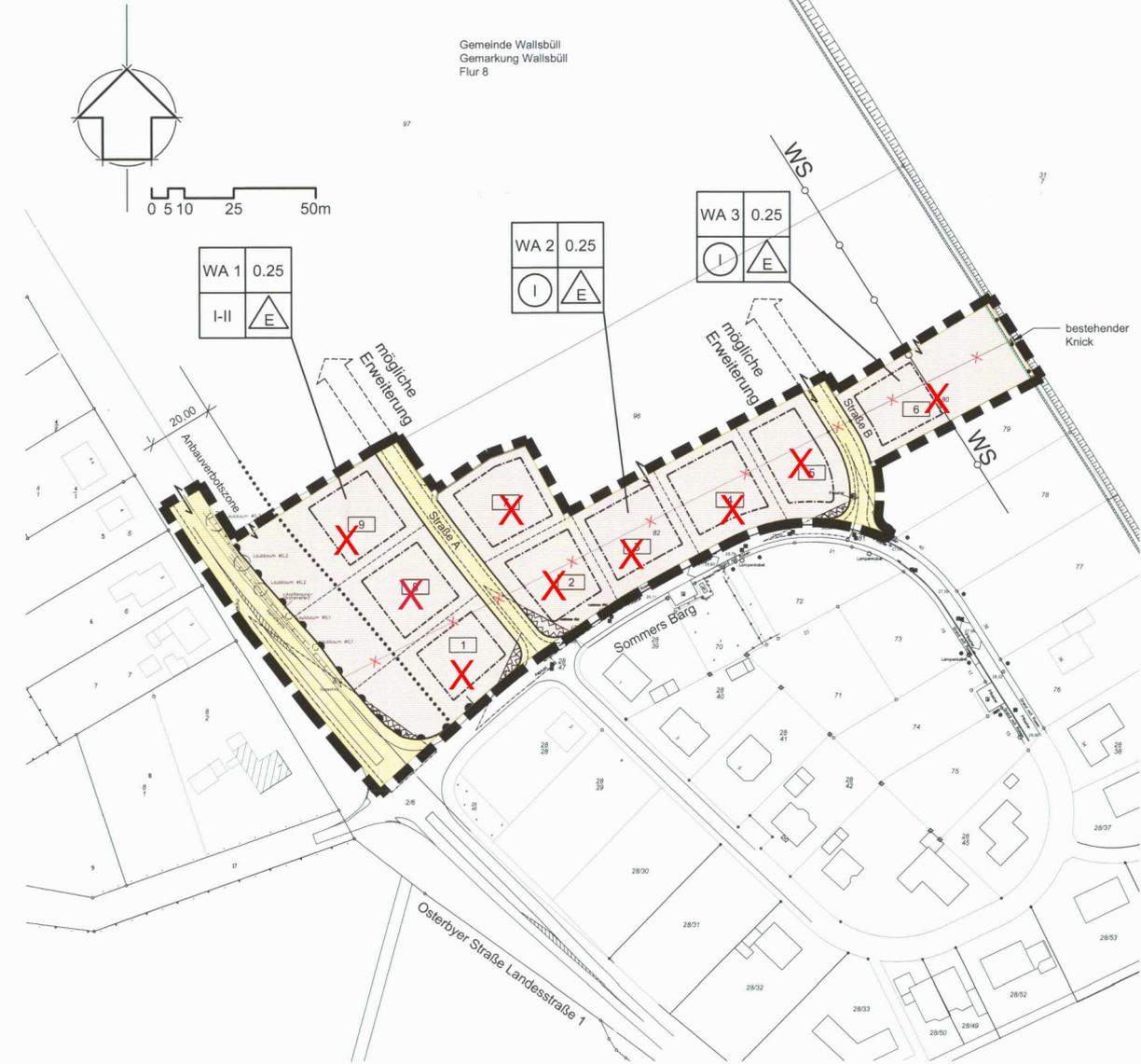
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße" für das Gebiet östlich der "Osterbyer Straße" (Landesstraße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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2013.

Planzeichnung (Teil A)

X = verkauft

Stand: 04.10.2018 M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA 1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1
0.25	Grundflächenzahl, z. B. 0,25 § 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16+19 BauGB / BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16+20 BauGB / BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16+20 BauGB / BauNVO
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 § 23 BauGB / BauNVO
---	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 § 23 BauGB / BauNVO
■	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sowie Zu- und Abgänge § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	von der Bebauung freizuhalten Flächen, Gartenland § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
▩	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
▧	Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB
▨	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
⋯	Anbauverbotszone (20 m zur Landesstraße 1) / Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein
WS	Waldabstand (30 m), § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein
○	bestehende Flurstücksgrenze
○-X	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
96	Flurstücksbezeichnung
- - -	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
4	Grundstücksnummer
△	Sichtdreieck

Text (Teil B)

- Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- Zahl der Wohnungen in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA 1** und **WA 3** bezeichneten Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete ist in Wohngebäuden je abgeschlossene 1.000 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA 2** bezeichneten Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete ist in Wohngebäuden je abgeschlossene 750 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
- 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.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO / § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenstränken im Sinne des § 14 BauNVO, sind in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) der in der Planzeichnung mit "Straße A" und "Straße B" bezeichneten Straßenverkehrsflächen sowie zur Straße "Sommers Bärge" nicht zulässig.

5. Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen in den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,eq}$ von mindestens 30 dB besitzen.

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

- Sichtflächen der Gebäude**
 - Es ist nur weißes, rotes und gelbes Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz in der Farbgebung Weiß und Gelb, Holz und Glas zulässig.
 - Abweichend zu Ziffer 1.1, sind für bis zu 30 % der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Baufeld WA 1 - bei eingeschossigen Gebäuden**
Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
 - Baufeld WA 1 - bei zweigeschossigen Gebäuden**
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
 - Die zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit Pultdächern für die niedrige Wandhöhe im Traufenbereich maximal 5,00 m und für die höhere Wandhöhe maximal 8,00 m und bei Gebäuden mit Zeltdächern maximal 7,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, im Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.
 - Baufelder WA 2 und WA 3**
Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
- Dachformen - Dachneigungen**
 - Baufeld WA 1 - bei 1-geschossigen Gebäuden**
 - Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Walmd- 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 3.1.1 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 3.1.1 und 3.1.3 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
 - Baufeld WA 1 - bei zweigeschossigen Gebäuden**
 - Es sind alle geneigten Dachformen zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 7° bis 20°.
 - Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Die Ziffern 3.2.1 bis 3.2.3 gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.
- Baufelder WA 2 und WA 3**
 - Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Walmd- 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 3.3.1 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 3.3.1 und 3.3.3 gelten nicht für 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 4.1 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

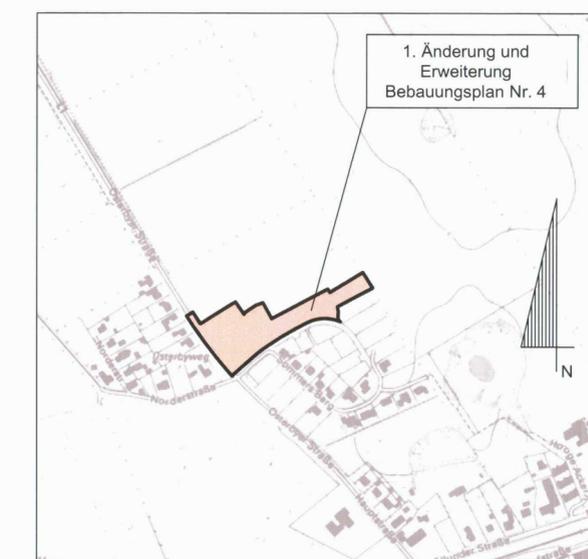
5. Solare Strahlungsenergie

Abweichend von Ziffer 1. (Sichtflächen der Gebäude) und Ziffer 4. (Dacheindeckungen) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwand- und Dachflächen zulässig, sofern sie in diese Flächen integriert oder parallel zu diesen Flächen aufgesetzt werden.

6. 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 "Sommers Bärge" nur mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Bearbeitet:
ingenieurgesellschaft nord ign
waldemarsweg 24457 Schleswig - 04621 / 3017-0
Schleswig, den 02.12.2014
Proj.-Nr. 5-182-13

Satzung der Gemeinde
WALLSBÜLL
über die 1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 4
"Osterbyer Straße"

Verfahrensvermerke

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.06.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2014 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2014 den Entwurf der 1. 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 werden können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB am 09.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 20.11.2014 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 oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.10.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.12.14 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.12.14 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wallsbüll, den 23.12.14

Der katastermäßige Bestand am 10.04.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den 13.04.2015

Wallsbüll, den 23.12.14

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

Wallsbüll, den 23.12.14

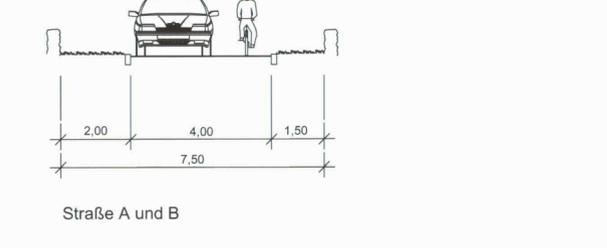
Der Beschluss der 1. Änderung und des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr vorzulegen ist, sind am 19.01.15 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Wahlzettelung 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 19.01.15 in Kraft getreten.

Wallsbüll, den 16.01.15

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Straße A und B



Straße A und B