

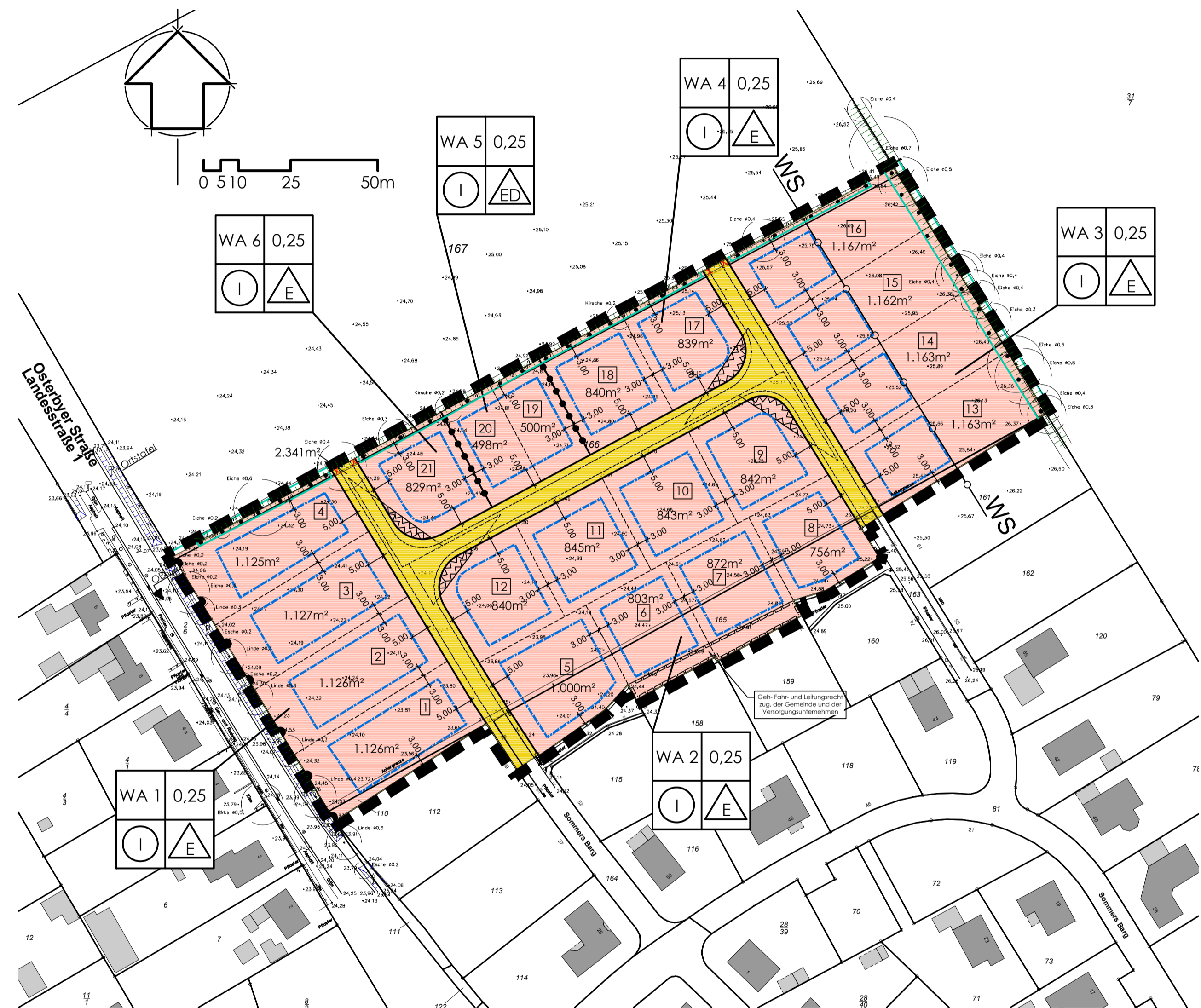
# Satzung der Gemeinde Wallsbüll über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Osterbyer Straße" für das Gebiet östlich der "Osterbyer Straße" (Landesstraße 1) und nördlich der Straße "Sommerberg", 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 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017.

## Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



## 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 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.amt-schaffund.de](http://www.amt-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 20.05.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch ( einfachen ) Beschluss gebilligt.

Wallsbüll, den

Bürgermeister

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

den

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

## Zeichenerklärung

Planzeichen

### Festsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
<b>WA 1</b>	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+19 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
<b>E</b>	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
<b>ED</b>	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
<b>— —</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>— —</b>	Baugrenze	
<b>— —</b>	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>— —</b>	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>— —</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>— —</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>— —</b>	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>— —</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

<b>WS</b>	Waldabstand (30 m), § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein
<b>— —</b>	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz

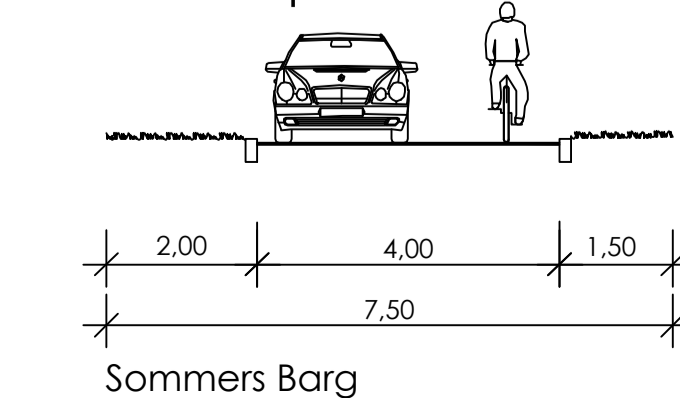
### Darstellung ohne Normcharakter

<b>— —</b>	bestehende Flurstücksgrenze
<b>121</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>— —</b>	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
<b>4</b>	Grundstücksnummer
<b>— —</b>	künftig fortfallender Knick
<b>3,00</b>	Bemaßung
<b>— —</b>	Sichtdreieck

### Text (Teil B)

- Zahl der Wohnungen in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten 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.
- 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**  
Es 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**  
Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken 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 "Sommerberg", "S1" und "S2" bezeichneten Straßenverkehrsflächen 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**  
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  $R_{w,ext}$  von mindestens 30 dB besitzen.
- Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
In den von der Bebauung freizuhaltenden 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.

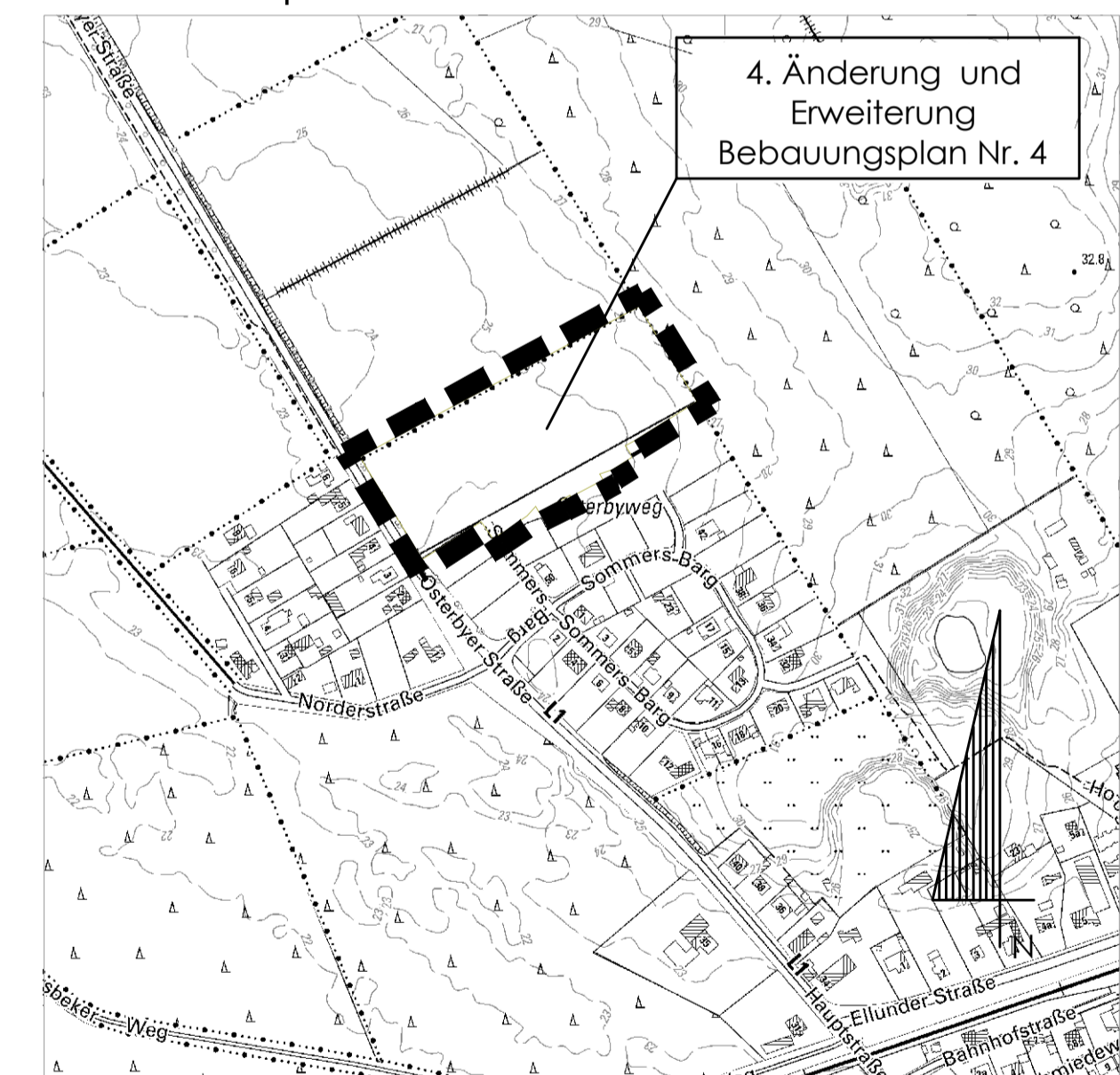
### Straßenquerschnitt M. 1 : 1000



## 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.
- Dachformen - Dachneigungen**
  - Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Wal- 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 3.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.
  - Die Ziffer 3.1 gilt nicht für Dachflächen von 0 ° bis 5 ° Neigung.
- Solare Strahlungsenergie**  
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 "Sommerberg" nur mit standortgerechten, lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

## Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-204-19	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftraggeber/Planer:	<b>Ingenieurgesellschaft Nord GmbH</b> Waldenrowweg 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	Planung:	Moritz Hass, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung Tel.: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de
Planungsstand:	10.06.2020 Datum / Unterschrift Ausfertigungsbeschluss		
	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		Ausfertigungsbeschluss
	Planungsanträge Landesplanung (§ 14 BauGB, § 11 LaPlG)		Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)		Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
	Entwurfbeschluss		Änderung

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