Satzung der Gemeinde Wallsbüll über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ellunder Straße"

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ellunder Straße" für das Gebiet südlich der Straßen "Meiereistraße" und "Ellunder Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom Straße" (K78-010), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es ailt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021. Planzeichnung (Teil A) M. 1:500

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 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

unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Abs. 1 i.v.m. § 3 Abs. 1 BauGB am Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf 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

zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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.amt-schafflund.de ins Internet gestellt.

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

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

Es wird bescheiniat, 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.

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 erteil, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrensund 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

Wallsbüll, den

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 0,25 Grundflächenzahl §§ 16+19 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Zahl der Vollgeschosse, zwingend §§ 16+20 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z.B. III § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Umgrenzung Nr. [1]

§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

Anbauverbotszone (15 m) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein Waldabstand (30 m), § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holsteir

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Archäologisches Interessengebiet

Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung — — — in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt

Text (Teil B)

Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohn-Gartenbaubetriebe,

Tankstellen und Anlagen für die Verwaltungen.

2. 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

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.

4. 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.

5. 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, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO, in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nicht zulässig.

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

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

6.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

6.2 Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf R'w,ıes) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegel- bereich	im Lärmpegelbereich anzusetzender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (R´ _{w.res}) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

6.2 Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den mit [1] und [2] gekennzeichneten Bereichen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftfechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche entlang der Bahnstrecke sind in den mit [2] gekennzeichneten Bereich auf der bahnabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Pflegeschnitt im Herbst ist alle 3 - 5 Jahre erlaubt.

8. Zuordnungsfestsetzung, § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem Bebauungsplan 8, "Ellunder Straße" zugeordnet.

8.1 Kompensation Boden

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das externe Ausgleichserfordernis 1.337m²/Ökopunkte (ÖP).

Die Kompensation erfolgt über Ausbuchung aus dem Ökokonto / Flächenpool der Gemeinde Wallsbüll, des Kreises Schleswig-Flensburg, Gemarkung Wallsbüll, Flur 8, Flurstück 41/4. Die Fläche liegt im Naturraum Geest.

8.2 Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt Für den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (gesetzlich geschütztes Biotop) beträgt das

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Ökopunkte im Ökokonto "Wallsbüll", des Kreises Schleswig-Flensburg: Az.: 661.4.03.130.2022.00, Gemeinde Wallsbüll, Gemarkung Wallsbüll, Flur 2, Flurstück 18/1 tlw. Die Flächen liegen im Naturraum Geest.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Sichtflächen der Gebäude 1.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerzeigel 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.
- 1.2 Abweichend zu Ziffer 1.1. sind für bis zu 30 % der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.

2. Dachformen - Dachneigungen

- 2.1 Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 48° und Pultdach mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig.
- 2.2 Nebendächer sind für bis zu 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dach - formen und -neigungen zulässig.
- 2.3 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
- 2.4 Die Ziffern 2.1 und 2.3 gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen.

3. Dacheindeckungen

- 3.1 Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in der Farbgebung Rot, Dunkelbraun und Anthrazit sowie Glas zulässig.
- 3.2 Nebendächer sind für bis zu 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 4.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig
- 3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für Dachflächen von 0° bis 5° Neigung.

4. Solare Strahlungsenergie

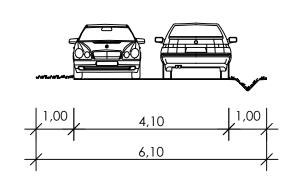
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind abweichend von den Ziffern 1. (Sichtflächen der Gebäude) und Ziffer 3. (Dacheindeckungen) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, 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

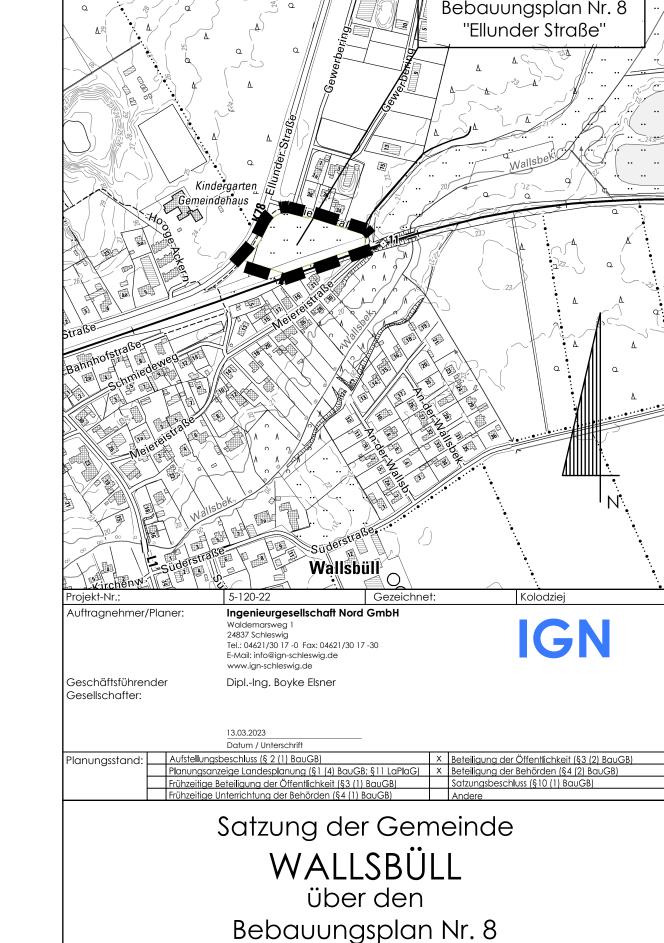
Einfriedigungen sind an den in Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie zu den Straßen "Ellunder Straße" und "Meiereistraße" bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Es sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

Straßenquerschnitt M. 1:100



Ubersichtsplan



"Ellunder Straße"