

AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 ABSATZ 3 DES GESETZES VOM 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.2009 (GVBl. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 14.06.2016 (GVBl. S. 369) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 07.03.2018 FOLGENDE

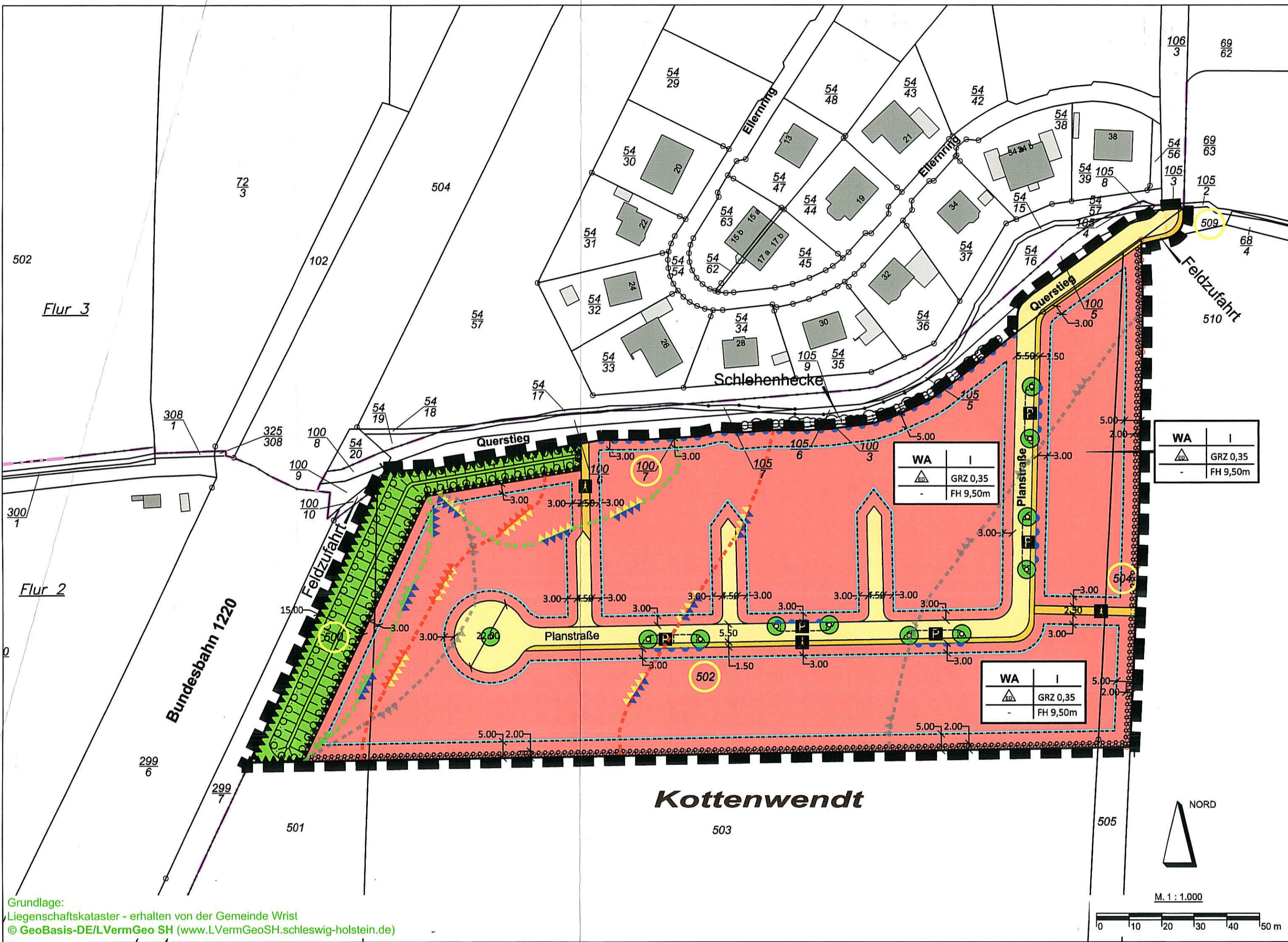
SATZUNG DER GEMEINDE WRIST ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "KOTTENWENDT"

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DER BEBAUUNG IM ELLERNING, ÖSTLICH DER BAHNTRASSE UND MITTELBAR WESTLICH DER BOKELER STRASSE (L 114)", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

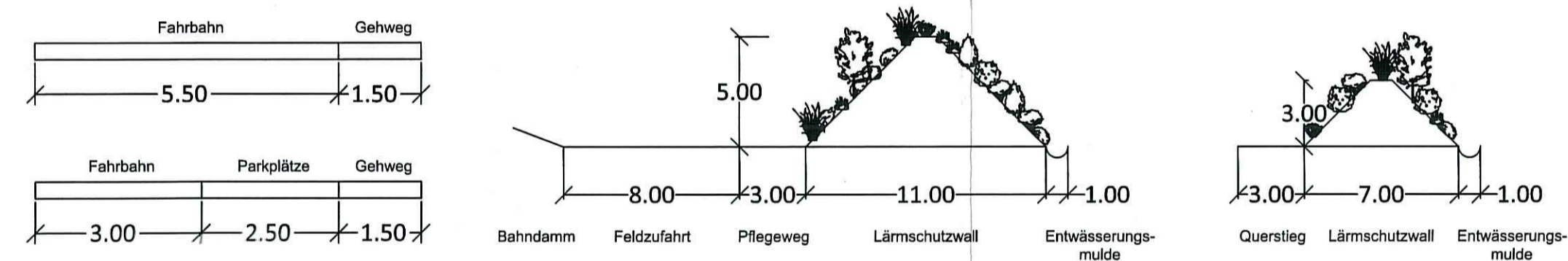
RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. V. 23.1.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

Gemeinde: Wrist
Stellau
Flur: 4
Flurstücke: 500, 502, 504
teilweise 509 und 100/7
Maßstab: 1 : 1000



Grundlage:
Liegenschaftskataster - erhalten von der Gemeinde Wrist
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Systemschnitt Planstraße M 1 : 100 Systemschnitt Lärmschutzwall M 1 : 250



Verfahrensmerkmale:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Bekanntmachungstafel vom 07.07.2017 bis 20.07.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.07.2017 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 mit Schreiben vom 20.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Gewerbeausschuss hat am 13.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2017 bis zum 31.01.2018 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Montag bis Mittwoch und Freitag von 8 - 12 Uhr
Dienstag 14 - 18 Uhr.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in der Bekanntmachungstafel vom 12.12.2017 bis 03.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wrist, den 04.04.2018

- Der katastermäßige Bestand am 19.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
16.ze.hae, den 27.03.2018
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Wrist, den 04.04.2018

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bestätigt.
Wrist, den 04.04.2018
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wrist, den 04.04.2018

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Gemeindevertretung und die 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 04.04.2018 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 mit dem 24.04.2018 in Kraft getreten.
Wrist, den 04.04.2018



ZEICHENERKLÄRUNG

- PLANZEICHEN**
- ERLÄUTERUNGEN**
- I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**
- WA** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,35** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH 9,50m** FIRSHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGSBEREICH (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZEN** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 6. VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FÜßGÄNGERBEREICH** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FÜßGÄNGERBEREICH** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDEMISSIONSSCHUTZGESETZES - LÄRMSCHUTZWALL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH VI (DACHGESCHOSS)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH V (DACHGESCHOSS)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH IV (DACHGESCHOSS)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH III (ERDGESCHOSS)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH II (ERDGESCHOSS)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- ORGANISATORISCHE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN FÜR AUSSENWOHNBEREICHE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 5.5)** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- 29** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 16.00** MASSZAHLEN
- 48** VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN (mit Hausnummer)
- WALL**

| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
|---------------------------|------------------------|
| BAUWEISE | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| | FIRSHÖHE IN METERN |

Teil B - Textliche Festsetzungen - in Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

- Festsetzungen gemäß BauGB**
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).
Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungseigenen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückerschlussbereich bindend.
Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens muss diesen Bezugspunkt um mindestens 50 cm überschreiten.
Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A + B.
 - Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Ein- und Ausfahrten an den öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße sind unzulässig.
 - Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgelegten öffentlichen Parkplätze, Baumstandorte und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in der Planstraße können für die Anlage der Grundstückszufahrten um bis zu 5,00 m in beide Richtungen verschoben werden. Die Anzahl der Parkplätze darf nicht verringert werden.
 - Wohnheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushalte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundgeländes.
- Festsetzungen gemäß BauNVO**
 - Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen
 - In den Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraßen PKW-Stellplätze in einem Abstand von weniger als 1,50 m von der Grundstücksgrenze unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Gemeinsame Zufahrten von Doppelhaus-Grundstücken sind mit einer Breite von maximal 4 m zulässig (§ 23 Abs. 6 BauNVO).
 - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Kellergeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Der Bau von Kellergeschossen ist unzulässig.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein**
 - Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkauf- und Bauschilder während der Bauphase.
 - Zulässige Dachformen - Satteldach, Walmdach, Pultdach, Mansarddach. Der Bau von Reetdächern ist unzulässig. Für untergeordnete Dachteile (bis 20% der Dachfläche des Hauptdaches) oder Dächer von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch Flachdächer zulässig.
 - Zulässige Dachneigungen - ab 20°. Untergeordnete Dachteile (bis 20% der Dachfläche des Hauptdaches) oder Dächer von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind bereits ab 0° zulässig.
 - Zulässige Bauart der Dachungen - Zulässig sind feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen. Es wird auf den § 27 - Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen und den § 33 Dächer der LBO-SH verwiesen.
 - In den Wohngebieten sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - Einfriedungen sind als lebende Hecken, Wälle, Holzzaune und Maschendrahtzaune - letztere jedoch nur in Verbindung mit einer straßenseitigen Hecke - bis 1,00 m Höhe zulässig, im Bereich von Sichtreolen nur bis 0,70 m. Entlang der Planstraße, den Stichwegen und den Fußwegen sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 50 cm ab der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

Pflanzlisten (Straßenbäume)

| | | | |
|----------------------------------|-----------|---|-----------------------|
| Acer campestre 'Hübners Eleganz' | Feldahorn | Carpinus betulus festigata | Hainbuche |
| Crataegus avellana | Rotdorn | Fraxinus ornus 'Meesk' oder 'Rotterdam' | Blumenesche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Um eine zu starke Einengung des Straßenraums zu verhindern, werden Sorten mit schmalen Wuchs vorgegeben.

Pflanzliste Lärmschutzwall / südlicher und östlicher Gehölzstreifen:

| | | | |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Carpinus betulus | Weißbuche |
| Corylus avellana | Hasehuhn | Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Eunomus europaeus | Pflaferhüchen | Fagus sylvatica | Hainbuche |
| Juglans L. | Walnuss | Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | Malus spec. | Apfel |
| Prunus avium | Prunus padus | Prunus L. | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe | Prunus L. | Kirsche, Zwetsche, Mirabelle |
| Pyrus L. | Birne | Quercus robur | Stieleiche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundrose | Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere | Salix caprea | Salweide |
| Salix cinerea | Achweide | Sambucus nigra | Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutzmaßnahmen für die allgemeinen Wohngebiete**
 - Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc. sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen so auszuführen, dass die erforderlichen revidierten bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Die folgende Tabelle enthält einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 mit den in Frage kommenden Lärmpegelbereichen.

| Lärmpegelbereich | Möglicher Außenlärmpegel | Betriebs- und Ruhezustand in Wohnungen und Ähnliches | Außerhalb der Wohnungen, Aufenthaltsräume, Betriebsstätten und Ähnliches | Bürosäume und Ähnliches |
|------------------|--------------------------|--|--|-------------------------|
| II | 55 dB(A) | 35 | 35 | 35 |
| III | 55 bis 60 | 35 | 35 | 35 |
| IV | 60 bis 65 | 35 | 35 | 35 |
| V | 65 bis 70 | 35 | 35 | 35 |
| VI | 70 bis 75 | 35 | 35 | 35 |

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

 - Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungswert > 45 dB(A) nachts aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
 - Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
 - Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelegte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.2 und 5.3 abgewichen werden.
 - In den lärmvorbelasteten überbaubaren Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf den lärmzugewandten Seiten der jeweiligen Gebäude sind durch eine lärmabschirmende Grundrisgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellungen von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche* mit einer Mindesthöhe von 2,0 über Geländeoberkante (GOK) vor den einwirkenden Bahngläuschen zu schützen.

***Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freibereiche:** Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schallschutztechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) - Güteüberwachung - entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung DLR der Wand muss mindestens 24 dB betragen.

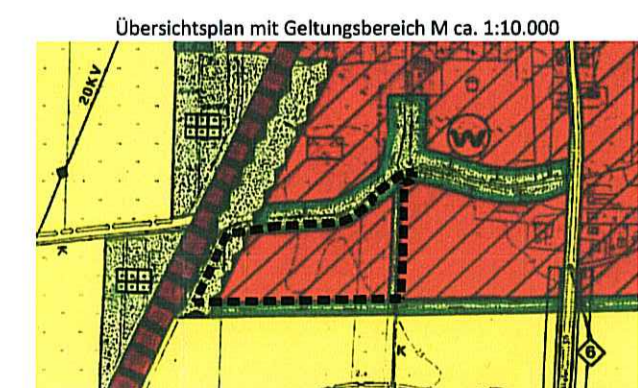
Hinweise:

Hochwasserschutz:
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittlerer Überflutungswahrscheinlichkeit. Es wird auf das Hochwasserschutzgesetz II vom 18.07.2017 hingewiesen. In Hochwasserrisikogebieten sind in Neubaugruben Heizölverbraucheranlagen unzulässig, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen, oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Wasserhaushaltsgesetz).

Artenschutz:
Brutvogel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.
Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Erschließung:
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Planstraße nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls so zu planen, dass die zu pflanzenden Bäume möglich sind.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Bereich grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11

GEMEINDE WRIST

Bearbeitet:
MÖLLER-PLAN
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödenweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919225
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss