

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

mit Hinweis auf die rechtlichen Ermächtigungen im Rahmen kommunaler Planungshoheit

1. im allgemeinen Wohngebiet - WA-Gebiet - sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen nach Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) unzulässig.
2. Es sind Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sowie Zufahrten und Stellplätze / Carports / Garagen gem. § 12 BauNVO auf privaten Grundstücken nur außerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB allgemein zulässig
3. Die auf privaten Grundstücksflächen bestimmten Mindestflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB werden zur Ermittlung der höchstzulässigen GRZ - GFZ herangezogen.
4. Der definierte Höchstwert des Zuschlages zur GRZ gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO - mit (+) gekennzeichnet - bezieht sich ausschließlich auf Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
5. Im gesamten Gebiet für private Bebauung gilt einheitlich:

Art der baulichen Nutzung	WA	§ 9(1) BauGB + § 4 BauNVO
Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse	1	§ 9(1) BauGB + § 20 BauNVO
maximaler Grundflächenanteil (GRZ) für Hauptbaukörper	0,2	§ 9(1) BauGB + § 20 BauNVO
max. Zuschlag der GRZ für Zwischengänge, Zufahrten, etc. und Nebenanlagen	+0,15	§ 9(1) BauGB + § 19(4) BauNVO
Bauweise - offen (O) mit den Zweckbestimmungen	E + D	§ 9(1) BauGB + § 23(2) BauNVO
Baubreite der Dachkragenden der Hauptbaukörper mit harter Dachbedeckung	20 - 40"	§ 1(6) BauGB + § 8(2) LBO
Baubreite der Dachkragenden der Hauptbaukörper mit weicher Dachbedeckung	15 - 40"	§ 1(6) BauGB + § 8(2) LBO
max. Firsthöhe des Hauptbaukörpers zur Oberkante fertige Erschließungsanlage mit/ohne den Grundstück gemessen	9 m	§ 9(2) BauGB + § 8(2) LBO
Farben der harten Dachbedeckung	rot bis braun + anthrazit	§ 1(6) BauGB + § 8(2) LBO
Mindestgrundstückbreite (...m) entlang der Erschließungsanlage	5	§ 9(1) 11 und 3 BauGB + § 8(2) LBO

6. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bestimmung VB sind auf privaten Grundstücksflächen die Mindestanzapflanzflächen dauerhaft herzustellen, die nur 1 mal pro neu zu bildendem Grundstück in einer Breite bis max. 5 m zu privaten Erschließungszwecken gem. § 9 (1) 11 BauGB unterbrochen werden dürfen.
7. Massive Grundstückeinfriedungen als Mauern oder Zäune sind entlang aller privaten Grundstücksgrenzen unzulässig (§ 1 (5) 4 BauGB L.V. m. § 92 LBO). Maschendrahtzäune gegen Viehverhiss sind nur in Verbindung mit Heckanpflanzungen zulässig
8. Die gekennzeichneten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25a BauGB sind mit naturraumtypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - ergänzender Hinweis auf den Grünordnungsplan nach B-Plan Nr. 8 und dessen Empfehlung zu Pflanzungen.
9. Die festgesetzte Baumzone ist gem. § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.
10. Die festgesetzten öffentlichen Grundflächen als verkehrsbegleitendes Grün und als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sind gem. Grünordnungsplan herzurichten und dauerhaft zu sichern. Sie werden zu Maßnahmen der Oberflächenbewässerung durch naturnahe Mulden und zu Maßnahmen des aktiven Immissionserschutzes herangezogen.
11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf der Ostseite der Bahnanlage ist gemäß § 1 (5) 1 + 7 BauGB L.V. m. § 9 (1) 24 BauGB eine aktive Lärmschutzanlage als naturnah bepflanzter Wall mit einer Mindestkronenhöhe über Grund von 5 m zu errichten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
12. Entlang der festgesetzten westlichen überbaubaren Wohnbauzeile zur Bahnanlage hin sind zusätzliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Fenstern- und Wandöffnungen (Schallschutzklasse III) und besondere Wärmeeinsparungen in Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen durchzuführen.

**SATZUNG der GEMEINDE WRIST
Bebauungsplan Nr. 8**

Am Kellinghusen-Land - Kreis Steinburg

für das allgemeine verkehrsberuhigte Wohngebiet auf der Westseite der Erschließungsanlage Querstieg bis zur Fläche der Deutsche Bahn im Westen südlich der vorhandenen Besiedlung Stellauer Strasse als Teil des Wohnentwicklungsraumes Süd - einschl. ökologischer und Immissionserschutzzestsetzungen - zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes

TEIL A : PLANZEICHNUNG in 1 : 1.000

Gemarkung Stellau - Flur 3
Umsagungs-Flurkarte 1/2000

Im gesamten Geltungsbereich für private Bebauungen gilt:

WA	I
0,2	+ 0,15



Geltungsbereich :
im Norden : Nordgrenze des Flurst. 54/14, Strassenparzelle der Str. Querstieg
im Osten : Ostgrenze der Strassenparzelle 106/3, nach Westen verlängerte Südgrenze des Flurst. 69/20, dann Westgrenze des Flurst. 106/3, nach Süden verlängert durch die Flurst. 106/2 und 100/7
im Süden : Südgrenze des Flurst. 100/7, nach Westen verlängert durch die Flurst. 100/9, 100/8 bis zur Westgrenze des Flurst. 54/20
im Westen : Westgrenzen der Flurst. 54/20 und 54/14
insgesamt Flur 4 - Gemarkung Stellau - Gemeinde Wrist

PLANZEICHENERKLÄRUNG

mit Hinweis auf die rechtlichen Ermächtigungen im Rahmen kommunaler Planungshoheit

- öffentliche Flächen** mit den besonderen Zweckbestimmungen
- LW** Verkehrsfläche - VB - verkehrsberuhigter Ausbau - § 9 (1) 11 BauGB
 - LW** Verkehrsfläche - LW - landwirtschaftlicher Wirtschaftsverkehr - § 9 (1) 11 BauGB
 - V** verkehrsbegleitende Grünfläche - § 9 (1) 11 BauGB
 - IMM-V** Grünfläche - Entwicklungsfäche für Natur und Landschaft - § 9 (1) 20 BauGB mit Sonderzwecken:
Immissionserschutzmassnahme - Verwallung - § 9 (1) 24 BauGB
- private Flächen** mit den Festsetzungen - Zweckbestimmungen
- Baugrenze** - durch Baugrenzen begrenzte mit Hauptbaukörper bebaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) 2 BauGB
 - Anpflanzfläche** für Bäume und Sträucher - § 9 (1) 25a BauGB
 - mit **Umfriedungen** zu Gunsten der Gemeinde / Versorgungsträger zu belastende Fläche - § 9 (1) 14 + 21 BauGB
 - Pflanzhaltung** von Bäumen - § 9 (1) 25b BauGB
 - WA** Allgemeines Wohngebiet - § 9 (1) 1 BauGB + § 4 BauNVO
Maße baulicher Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB + §§ 19 - 20 - 22 BauNVO
I Höchstgrenze : Zahl der Vollgeschosse
0,2 Grundflächenzahl - Höchstgrenze für Hauptbaukörper
+ 0,15 Grundflächenzahl - Zuschlag gem. § 19 (4) BauNVO für andere Versiegelungen
ED offene Bauweise, nur Einzel (E) - und Doppelhäuser (D) zulässig
- sonstige Festsetzungen**
- Wasserfläche - Vorfluter**
 - Grenze unterschiedlicher Nutzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** - § 9 (7) BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2283) unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 und des Massnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MassG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.4.1993 (BGBl. S. 622) sowie des § 2 der Landesbauordnung (LBO) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB vom 11.03.1998 diese nebenstehende Satzung zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes beschlossen.

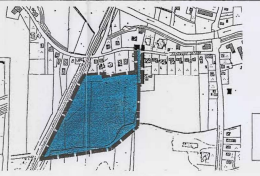
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde am 12.01.1996 erfolgt.
Wrist, den 11.03.1998
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 12.03.1997 durchgeführt worden. Dazu ist mit amtlicher Bekanntmachung vom 04.04.1997 jedermann eingeladen worden.
Wrist, den 11.03.1998
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.1997 gem. § 4(1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wrist, den 11.03.1998

4. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB bestimmt.
Wrist, den 11.03.1998
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes - bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung haben gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 24.04.1998 bis 12.05.1998 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung Kellinghusen-Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.04.1998 im amtlichen Bekanntmachungsorgan ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wrist, den 11.03.1998
6. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Wrist, den 18.03.1999
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1999 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wrist, den 11.03.1999
8. Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - wurde am 12.05.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.1995 gebilligt.
Wrist, den 11.03.1998

- Ergänzende Hinweise**
1. Es gilt die Bauzustandsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132) unter Berücksichtigung der Änderung des § 25-06c Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. S. 460) in Verbindung mit der BauNVO vom 18.12.1990
 2. auf den durch die Gemeinde aufgestellten Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Landschaftsplan
 3. auf das Sondergutachten zur Auswirkung des Schienenverkehrs auf die Immissionserschutzzustände des Baugbietes
 4. auf das Sondergutachten zur Bodenbeschaffenheit, Bodentrajfahigkeit für Bauzwecke und zu Tufflagierungen

9. Die Gemeinde hat diesen Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 11 (1) BauGB am 03.03.2002 erlassen. Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 05.03.2002, unter AZ 61/1-60-03/1/12-332, gemäß § 11 (3) BauGB erklärt, dass er eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht.
Wrist, den 23.04.1998
10. Die Bebauungsplanung - bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen - wird hiermit ausgestellt.
Wrist, den 23.04.1998
11. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung über Verfahrens- und Formeln und von Mängeln der Abwägung auf die Nachfolgen (§ 213 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 02.02.1992 in Kraft getreten.
Wrist, den 02.02.1992



Satzung der Gemeinde WRIST
Bebauungsplan Nr. 8