

# Satzung der Gemeinde Wrist über den Bebauungsplan Nr. 9 "Stellau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 01.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet östlich des Ellerringes, westlich der Bokeler Straße (L 114) und südlich der Stellauer Straße bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen. Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

## Teil A - Planzeichnung



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.03.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau am 19.03.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.08.2003 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2003 bis 06.11.2003 während folgender Zeiten Mo, Di, Mi, Fr 8.00 Uhr - 12.00 Uhr Mo 14.00 Uhr - 16.00 Uhr Di 14.00 Uhr - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.09.2003 durch Bekanntmachung in der Norddeutschen Rundschau örtlich bekanntgemacht worden.

6. Der latestatistische Bestand am 07.04.04 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planstruktur sind richtig beschneit. *Habe* 07.04.04
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- wurde am 01.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2003 gebilligt.

Wrist, den 30.01.2004  
 Bürgermeister

Wrist, den 30.01.2004  
 Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Wrist, den 30.01.2004  
 Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

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, § 16 BauNVO
  - 0,25 Grundflächenzahl (GFZ)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
  - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkfläche
  - V Verkehrsuhlgänger Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - RRB Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Öffentliche Grünflächen
  - Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Apfeln: Bäume
  - Erhalt: Bäume

8. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

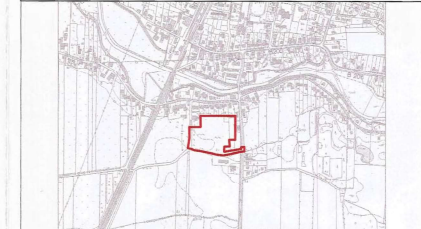
9. Darstellungen ohne Normcharakter
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Sichtdraeck
  - Freihaltfläche Grabenerhaltung

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.02.2004, 10.00 Uhr, im Rathaus der Gemeinde Wrist, Kreis Steinburg, öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (Paragraph 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsgespräche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (Paragraph 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsverletzungen des Paragraphen 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.02.2004, 10.00 Uhr, in Kraft getreten.
- Wrist, den 30.01.2004  
 Bürgermeister

## Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Im Plangebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubereiche) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - 1.2 Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
  - 1.3 Die Traufhöhe beträgt max. 4,00 m, sie ist das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachtrauf. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,60 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird der zum Bauvorhaben nicht zugehörige Kanaldeckel der Erschließungsstraße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmen von den festgesetzten Höhen sind zulässig, soweit sie der Erzeugung alternativer Energien oder zur Energieerzeugung dienen (z.B. Niedrigenergiehaus) (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).
2. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
  - 2.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO).
3. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 3.1 Alle Oberflächenwasser von den Stallverwehflächen und von den privaten Flächen sind über die Regenrückhaltebecken (RRB) in den Vorflut zu einzuleiten.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entsprechend den Aussagen des Gründungsplanes im Sinne intensiver Bewirtschaftung zu nutzen. Um vorhandenen Bäume sowie die Anpflanzungen sind auf Dauer zu ernten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen. Parallel zum Graben ist dabei ein 5,0 m breiter Streifen für Räumarbeiten und das Ablagen des Räumungsmaterials anzulegen.
  - 4.2 Innerhalb des Räumstreifens ist die Anlage eines Fuß- und Radweges aus wasser-durchlässigem Material (Gittersteine) zulässig.
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 5.1 Die entsprechenden der Pflanzung anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit Stammumfang STU 18-30 cm (Art gem. Pflanzenschutzgesetz des GOR) zu pflanzen.
  - 5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet (Planstraße A / Planstraße C) ist eine Schnitthecke aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen, 3 Stk./Rm als Sträucher/Heister 60-100 cm anzupflanzen und zu einer Höhe von mind. 1,20 - 1,80 m zu ziehen.
  - 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Anpflanzungen oder Assen als Vegetationsfläche anzulegen.
  - 5.4 Zur Durchführung des Baugesetzes ist je angelegter 400 m<sup>2</sup> Grundstückgröße ein mittel- bis großkröniger Laubbaum oder Obstbaum (z.B. Feldahorn, Vogelbeere, Rosskastanie, Wildkirsche, Weiden, Obstbäume) mit einer Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
  - 5.5 Die Anpflanzungen gem. 5.1 - 5.4 sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen.
6. Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
  - 6.1 Dem Plangebiet wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingritts eine 4.000 m<sup>2</sup> große Fläche (Flur 10, Flurstück 32) der Gemarkung Finken-Rath zugewidmet, die nach Maßgabe des Gründungsplanes zu entwickeln ist. Zusätzlich wird dem Plangebiet eine Fläche von 482 m<sup>2</sup> (Flur 1, Flurstück 109/13) der Gemarkung Harenberg zugewidmet.

## Übersichtsplan M 1: 10.000



## Gemeinde Wrist

Bebauungsplan Nr. 9  
 "Stellau"  
 Gemeinde Wrist  
 Kreis Steinburg

Satzungsfassung

Wasserwirtschaft  
 Verkehrsanlagen  
 Erschließungen  
 Ingenieurbau  
 Stadtplanung  
 Landschaftplanung

## Teil A - Planzeichnung / Teil B - Textliche Festsetzung M 1: 1.000

Projekt-Nr.: 103101  
 Anlage: 1  
 Blatt-Nr.: 1  
 bearbeitet: Becker  
 gezeichnet: Felkenhauer  
 geprüft: Kitz  
 Datum: 28. Januar 2004

Ingenieurgesellschaft  
 Kitz & Kollegen GmbH  
 Ingenieurbüro  
 Mühlenstraße 17  
 25364 Barmstede  
 Tel. 04127 707 96 - 0  
 Fax 04127 707 96 - 14  
 info@kitz-collegen.de  
 www.kitz-collegen.de