

Satzung der Gemeinde Wacken über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet Gehrn" für das Gebiet "südlich der Straße Gehrn in einer Tiefe von ca. 150m"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "südlich der Straße Gehrn in einer Tiefe von ca. 150m", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

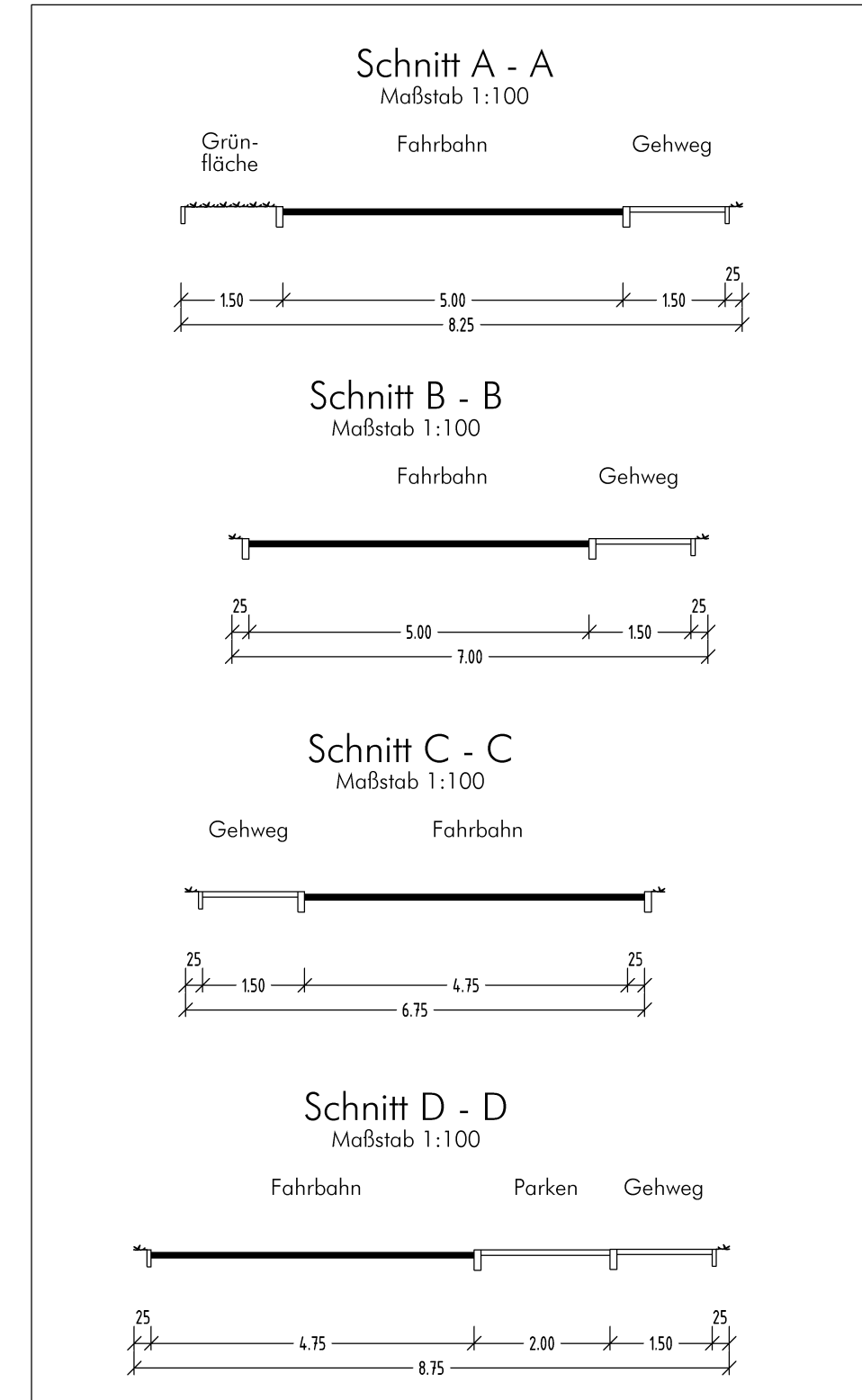
Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Infoblatt des Amts Schenefeld am 02.12.2019.
- 2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2019 wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 3. Die Gemeindevertretung hat am 02.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2020 bis 29.07.2020 während folgender Zeiten (Mo.: 8:00 - 12:00 Uhr, Di.: 7:00 - 13:00 Uhr, Do.: 8:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr, Fr.: 8:00 - 12:00 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 22.06.2020 bis 30.06.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schenefeld.de" (>Unsere Gemeinden>Wacken>Bauleitplanung Wacken) ins Internet eingestellt.
- 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 25.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Wacken, den _____.
- Der Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- _____, den _____.
(öffentlich bestellter Vermesser)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Wacken, den _____.
- Der Bürgermeister -
- Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

- Wacken, den _____.
- Der Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie 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 _____. im Infoblatt des Amts Schenefeld 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____. in Kraft getreten.
- Wacken, den _____.
- Der Bürgermeister -

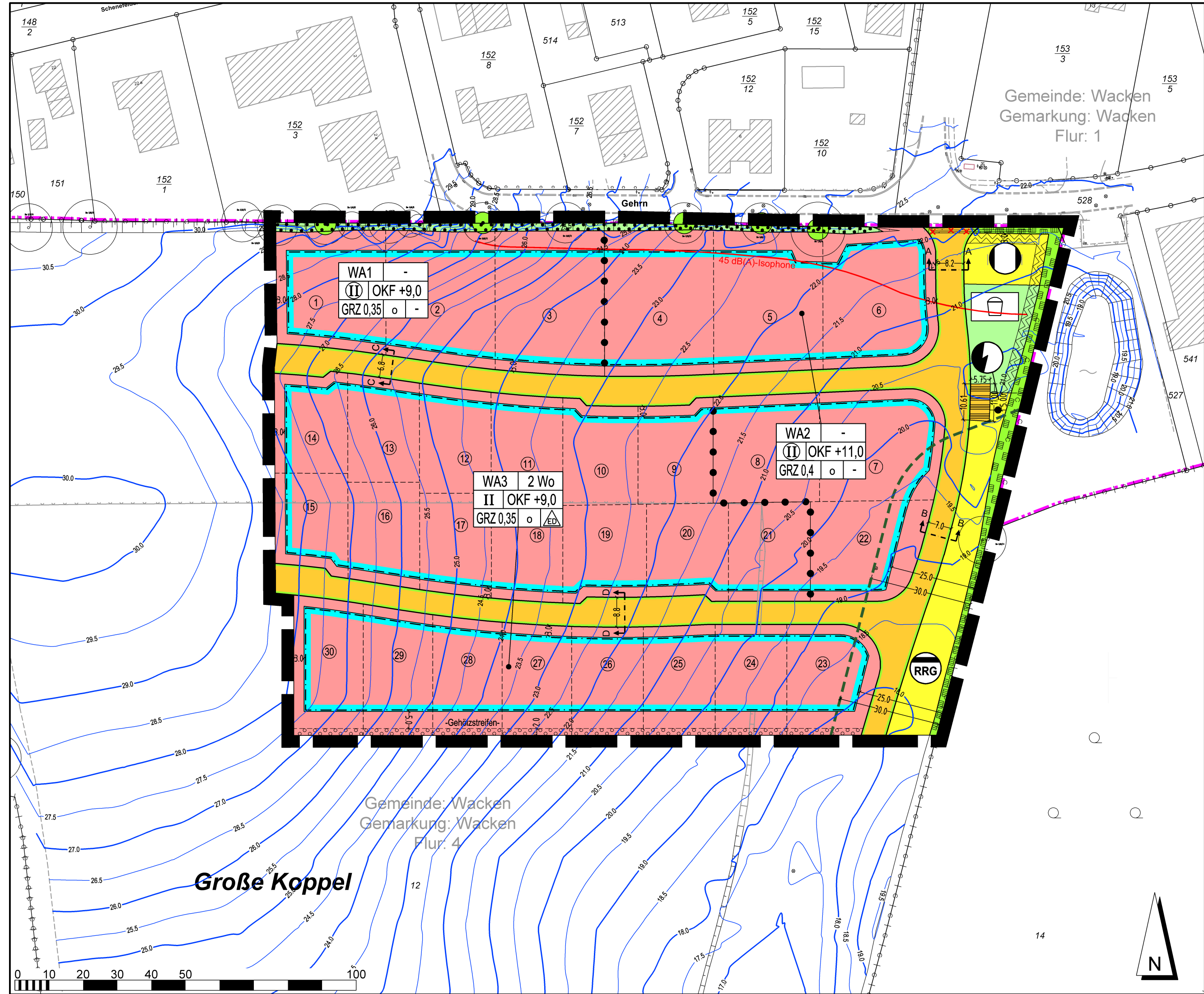
Straßenquerschnitte



Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 04.06.2020
Kreis Steinburg - Gemeinde Wacken - Gemarkung Wacken - Flur 4

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier max. 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
OKF + 9,0	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF), hier max. 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 15 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, siehe Text (Teil B) Nr. 3.1	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
○	Flächen für Versorgungsanlagen -Wärmeversorgung-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
○	Flächen für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
RRG	Flächen für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
□	Private Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
□	Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
45 dB(A) Isophone	Grenze 45 dB(A) Isophone nachts, siehe Text (Teil B) Nr. 5.1	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Text (Teil B)

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Zulässig in den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude. Andere Nutzungen sind nur in Verbindung mit dem Wohnen auf dem gleichen Baugrundstück zulässig. Zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sich diese, gemessen an der Geschossfläche nach BauNVO auf dem Baugrundstück, der Wohnnutzung unterordnen.
 - Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
 - Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgelegte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhen Bezugspunktes in m über NHN	Grundstück	festgelegte Höhe des Höhen Bezugspunktes in m über NHN
1	+ 28,00	16	+ 27,00
2	+ 27,00	17	+ 25,50
3	+ 25,00	18	+ 24,50
4	+ 23,50	19	+ 23,00
5	+ 22,20	20	+ 21,50
6	+ 21,50	21	+ 20,50
7	+ 21,50	22	+ 19,50
8	+ 22,20	23	+ 19,50
9	+ 22,80	24	+ 20,80
10	+ 23,40	25	+ 21,80
11	+ 24,00	26	+ 23,00
12	+ 25,00	27	+ 24,00
13	+ 26,30	28	+ 25,50
14	+ 27,50	29	+ 27,00
15	+ 28,30	30	+ 28,30
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugspunkte über Normalhöhennull (NHN) bis maximal 0,5 m überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF). Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
 - Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Oberflächenentwässerung** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Für die Grundstücke, die im Teil A mit den Nummern 6, 7, 22 und 23 bezeichnet sind, besteht zusätzlich die Option das Niederschlagswasser über Regenwasser-Hausanschlüsse in das öffentliche Siel abzuleiten.
- Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Nachtruhe müssen nördlich der 45 dB(A)-Isophone gelegene Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlüfttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlüfttechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Straße Gehrn zugewandten Gebäudeseite besitzen.
 - Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 7 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 480019gkp01 vom 08.01.2019 der Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH entnommen werden. Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den Verkehrswegen kann der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB vermindert werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
 - Der Gehölzstreifen am südlichen Gebietsrand ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Es sind insbesondere Obstbäume zu pflanzen.
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der Gehölzstreifen nördlich der Baugebiete WA1 und WA2 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelung und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen.

- Örtliche Bauvorschriften** (§9 (4) BauGB, § 84 LBO)
 - Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,25 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
 - Böschungen sind im Bereich von 3,0 m zur Grundstücksgrenze mit einem Steigungsverhältnis von maximal 1 zu 2 (vertikal zu horizontal) oder flacher herzustellen. Stützwände sind im Bereich von 3,0 m zur Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von insgesamt 1,0 m zulässig.
- Nachrichtliche Übernahme** (§9 (6) BauGB)

Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotopie nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhängen ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerlasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweise

- Waldbandstand**
 - Jede bauliche Anlage, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldbandstandsbereichs errichtet werden soll, bedarf vor Baubeginn einer separaten Zulassung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Hierzu ist ein separater Antrag auf Abweichung gemäß § 71 Abs. 1 Satz 1 LBO zu stellen. Dies gilt auch für ansonsten genehmigungsfreigestellte Vorhaben nach § 68 LBO und verfahrensfreie bauliche Anlagen nach § 63 LBO.
 - Innerhalb des Waldbandstands von 30 m müssen verwendete Baustoffe von baulichen Anlagen mind. schwer entflammbar und die tragenden und aussteifenden Bauteile mind. feuerhemmend sein. Die Bedachung muss gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Feuerstätten für feste Brennstoffe, Mülltonnenabstellplätze und die Lagerung brennbarer Materialien sind innerhalb des Waldbandstands nicht zulässig.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser**

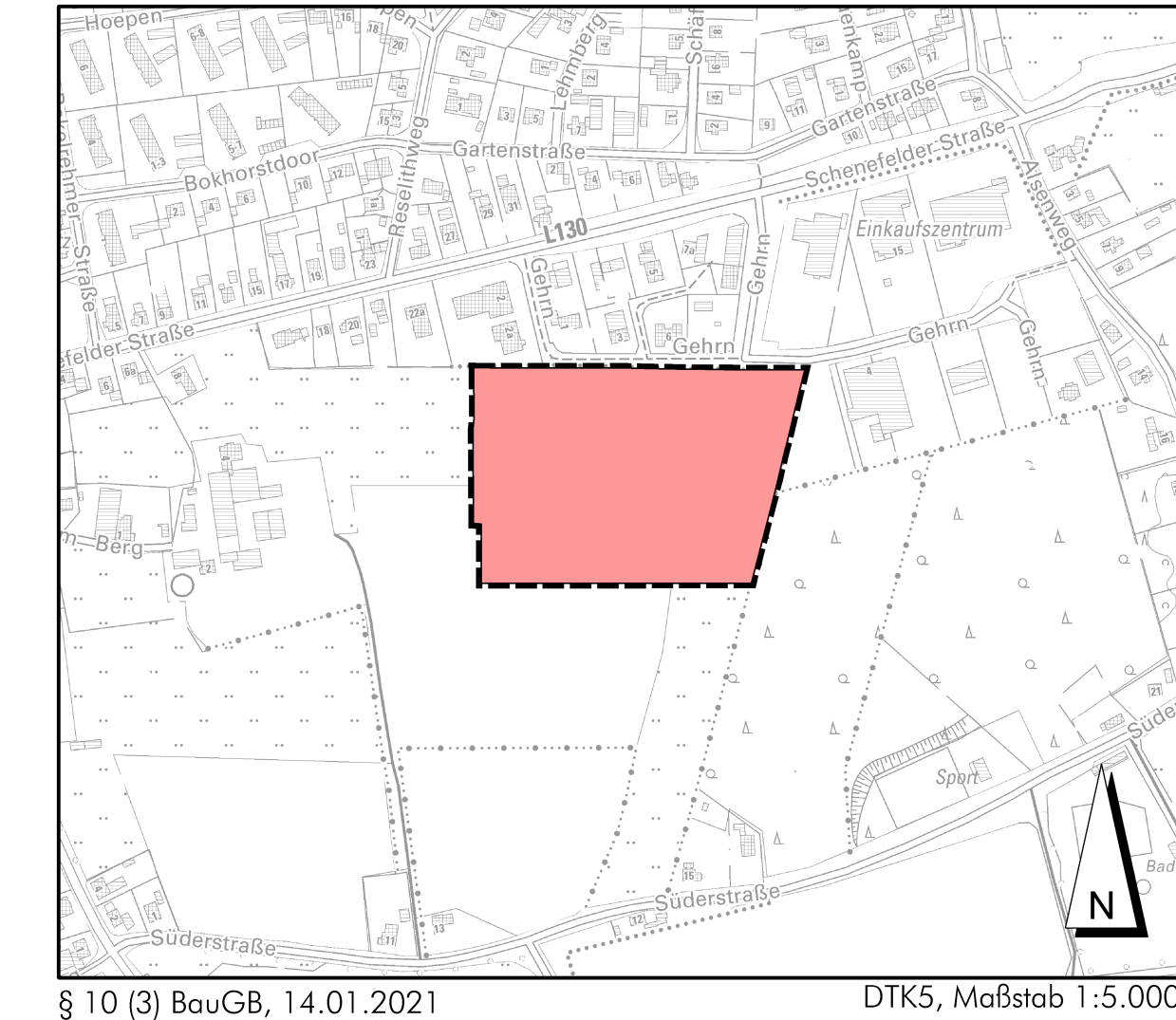
Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen wird die Verwertung von Niederschlagswasser durch das Sammeln in Zisternen für die häusliche Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung empfohlen.
- Baumschutz**

Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Fundstelle für DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können über das Deutsche Institut für Normen e.V. bezogen oder an einem sog. "Normen-Infopoint" an verschiedenen Hochschulstandorten, z.B. in Kiel, Lübeck und Hamburg kostenfrei eingesehen werden.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfaltet in der Fläche keine normative Wirkung. Die von der Signatur verdeckten, selbständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

Übersichtskarte



§ 10 (3) BauGB, 14.01.2021

DTKS, Maßstab 1:5.000

Satzung der Gemeinde Wacken über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet Gehrn" für das Gebiet "südlich der Straße Gehrn in einer Tiefe von ca. 150 m"