SATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE WENDTORF

für das Gebiet "Erweiterung Grüner Ring, westlich des Kurparks, östlich der Straße Grüner Kamp und nördlich der r Tennisplätze"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

GRUNDLAGEN + VERFAHRENSVERMERKE

einde Wendtorf über die 4. Änderung des Beba

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- gender rechtlicher Grundlage: (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt ert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07 2017 (BGBl. I
- t der Landesbauordnung Schleswig-Holstein i(LBO) n der Fassung der Bekanntmachung 22.01.2009 (GVOBI, 2009.6) zuletzt dert am 14.06.2016 (GVOBI, S. 369),
- Baunutzungsverordnung (BGBL IVO) vom 23.01.1990 (BGBL I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richlinie 2014/S2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1057), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richlinie 2014/S2/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1057) wird durch Beschluss durch die Gemeindeverfletung vom .====.2019 und mit Genehmigung des Innenmistischums des Landes Schleswig-Holstein vom ====.2019 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 bestehend aus dem Text (Teil A) und der Planzeichnung Teil B) erlassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Das Plangebiet liegt in der Gemarkung

arkung Wendtorf, Flur __, der Gemeinde Wendtorf. Es umfasst folgende Flurstück 28/192.

- VERFAHRENSVERMERKE 1. Aufgestellt augrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09.2017. Die ortsübliche Bekanntma Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .2019 durchgeführt.
- Die Beh\u00f6rden und sonstige Tr\u00e4ger \u00f6ffentlicher Belange, die von der Planung ber\u00fchrt sein k\u00f6nnten, wurden gem\u00e4\u00df \u00e3 4 Abs. 1 i.V.m. \u00e3 Abs. 1 Bau\u00ac\u00e4 mit Schreiben vom ____2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

,2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung

. Die Gemeindevertretung hat am ___

- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____2019 bis _____2019 während der Dienstzeiten des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder
- Niederschrift geltend gemacht werden können, am __ _.2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht.
- 6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wendtorf, den

Gemeinde Wendtorf

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet. Die Gemeindevertretung hat daher am Bebauungsplans mit der Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. .2019 den Entwurf des
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben erreut in der Zeit vom ______2019 bis einschließlich _____2019 während der Dienstzellen des Amles Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffenlich ausgelegen. Die öffenliche Ausgegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Ausleggefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ______2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht.
- 9. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom_____2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nendtorf, den

Gemeinde Wendtorf

- .2019
- 11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) am _____2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Wendtorf

 Der katastermäßige ichtig bescheinigt. 2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als

leumünster, den

- De Vries, Öffentlich besteller Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplar bekannt zu machen. satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist

Gemeinde Wendtorf, N.N. BürgermeisterIn

14. Der Beschluss des Bebau

Wendtorf, den

Gemeinde Wendtorf, N.N. BürgermeisterIn

70 28/12 Grüner Ring



LEGENDE ZU TEIL A - PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 (1 f.) BauNVO) Nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 und § 18 BauNVO)
- Max. zulässige Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) Max. zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Max. zulässige Sockelhöhe über dem höchsten Punkt der Straßen vor dem Grundstück (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO) Max. zulässige Gebäudehöhe über dem höchsten Punkt der Straße vor dem Grundtück(§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)
- estsetzungen zur Gestaltung (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB'

Zulässige Dachr Satteldach

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs

TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen zur 4. Är derung des Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Wendtorf

1 ARTEN DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIE Auf den mit WA gekennzeichneten Ausnahmen nach § 13a BauNVO (f :T (WA) (§ 4 BauNVO) Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ferienwohnungen) sind als untergeordnete Nutzung zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9) (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Bereich des Allgemeines baulichen Anlagen auf die in der Nohngebiets (WA) sind GRZ und GFZ (§ 16 (1) BauNVO) und die max. Höhe (§ 16 (1) BauNVO) der Planzeichnung angegebenen Werte begrenzt.
- 3 FESTSETUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BaugB) (In <mark>Arbeit</mark>)
- 3.1 Neupflanzungen sind mit stand 3.2 An den in der Planzeichnung g 3.3 Als Straßenbäume sind Laubb straßenbaume ist in einer Große v schützen. Die Durchfahrtshöhe für dortgerechten Pflanzen herzustellen. Nachrichtlicher Hinweis: Nadelbäume sind nicht standortgerecht. gekennzeichneiten Stellen sind Bäume (gemäß Pflanzisste?) zu pflanzen sünne mit einem Stammunfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort der von mindestens 2 m² unversiegft auszuchtlichen und vor Beschädigungen und Bodenverdichtung zu r Müllfahrzeuge von 4,50 m ist frei zuhalten.
- NGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND I SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) (In Arbeit) ennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.
- 4 FESTSETZUNGEN ZU BINDUNG SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN S 4.1 Die in der Planzeichnung geken 4.2 Die in der Planzeichnung geken ennzeichneten Flächen sind Bäume, Sträucher und ennzeichneten Bäume und Knicks sind zu erhalten.
- 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB) 5.1 DÄCHER
- 1.1 Im Plangebiet sind gemäß I itteldächer dürfen abgewalmt w 1.2 Sofern im folgenden nichts ntzeichnung in der Planzeichnung nur Satteldächer (SD) auf den Hauptbaukörpern zulässigden (Vollwahn, Krüppelwalm, Pyramidendach).

 Beres bestimmt ist, sind Dächer mit rolen, dunkelgrauen oder schwarzen Ton- oder
- tonpfannendeckungen auszufi 1.3 Dächer von Nebenanlagen i schneigungen von 15 bis 45 Gr ültnen oder zu begrünen. Ültnen oder zu begrünen abweichend von den Punkten 5.1.1-5.1.2 Sattel- und Pultdächer mit und Garagen dürfen abweichend von den Punkten 5.1.1-5.1.2 Sattel- und Pultdächer mit rad besitzen. Garagen sind zudem mit flachgeneigten Dächern von 0 bis 5 Grad Neigung zulässig. Baragen bis höchstens 30 Grad Neigung dürfen auch als Gründächer oder mit roten, dunkelgrauen ckt werden. Flachgeneigte Dächer müssen mit Bekiesung, als Terrasse oder als Gründach ausgefünt
- von Nebenaniageri unu u hwarzen Schindeln gedec
- 5.2 FASSADEN / WÄNDE / NEBENANLAGEN / GARAGEN
- 5.2.1 Die Fasseden der Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Ziegel, Backsteinen, Putz oder anderen Materialien in roten bis rotbraumen, wellsen, heiligrauen oder beigen Farbförnen zu gestäleten.
 5.2.2 Für maximal 30 % der jeweiligen Fassedenfläche eines Hauptbaukörpers sowie für Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Garagen- und Carportaußenwände sind zusätzlich Oberflächen anderer Materialien und Farben zulässig.
 5.2.3 Garagen und Carports sind in mind. 3 m Abstand von Straßengrenzen zu errichten.
- .3. AUSSENBELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN
 .3.1 Straßen- und Wegebeleuchtungen sind nach unten
- Verwendung von wechseindem oder bewegten Lica 5.3.2 Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig. h unten zu richten und als warm-weiße LED-Variante auszuführen. Unzulässig ist die icht und transparenten Leuchtschildern.
- 5.4 STÜTZWÄNDE, EINFRIEDUNGEN UND AUSSENANLAGEN
 5.4.1 Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen höchstens 3 m lang sein.
 5.4.2 Steliplätze für Abfallbehälter sind gegenüber den angrenzenden Straßen mind, bis zur Höhe der Behälter mit immergrünen, blickdichten Pflanzungen oder mit Wänden abzuschirmen.
- 6 STELLPLÄTZE (§ 84 (4) Nr. 8 LBO i.V.m. § 50 (1) Satz 3 LBO) Je Nutzungseinheit bis 80 m² Geschossfläche ist 1 Stellplatz und für größeren Nutzungseinheiten 2 Stellplätze nachzuweisen

100m

7 AUFHEBUNG VON FESTSETZ Festsetzungen früher aufgestellter aufgehoben. :UNGEN r Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen im Geltungsbereich dieses Plans sind

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Hinweise zu Erd- und Hafenarb Vor Erdarbeiten ist der Boden au

Jarbeiten ist der Boden auf chemische Belastungen und Kampfmittel untersuchen zu lassen. Kampfmittelfunde sind dem mittelräumdienst der Kriminalpolizel Kiel anzuzeigen, auffällige Bodenverfärbung und archäologische Funde dem logischen Landesamt in Schleswig.

Hinweise zu Bodendenkmalen Das Plangebiet liegt in einem arc

- häologischen Interessengebiet. Funde sind dem archäologischen Landesamt anzuzeiger
- Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert. Weitere Hinweise enthält die Begründung des Bebauungsplans.

G III MEZ Ш WENDTORF

4. ÄNDERUNG DE S BEBAUUNGSPLAN NR. 7 - RECHTSPLAN

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Erweiterung Grüner Ring, westlich des Kurparks, östlich der Straße Grüner Kamp und nördlich der Tennisplätze"

ENTWURF FÜR DIE FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN - 03.06.2019 - M: 1:1000

PLANFERTIGUNG: PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK