

# 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 Tennisplätze"

### Satzung der Gemeinde Wendtorf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

#### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- § 10 (1) des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1739);
- § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung 22.01.2009 (GVOBl. 2009,6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398);
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062);
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_.2021 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "Erweiterung Grüner Ring, westlich des Kurparks, östlich der Straße Grüner Kamp und nördlich der Tennisplätze 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 Wendtorf, Flur 2 der Gemeinde Wendtorf. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 28/192.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am \_\_\_\_\_.2018 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2019 wurde nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB abgesehen.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2019 wurde nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
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 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am \_\_\_\_\_.2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-probstei.de/buergerservice/buergerservice/bebauungsplaene/b-plaene-in-der-oeffentl-auslegung](http://www.amt-probstei.de/buergerservice/buergerservice/bebauungsplaene/b-plaene-in-der-oeffentl-auslegung) ins Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wendtorf, den \_\_\_\_\_.2021

Gemeinde Wendtorf

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurgrundstücke und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den \_\_\_\_\_.2021

De Vries, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_.2019 und am \_\_\_\_\_.2021 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) am \_\_\_\_\_.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wendtorf, den \_\_\_\_\_.2021

Gemeinde Wendtorf Claus Heller, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wendtorf, den \_\_\_\_\_.2021

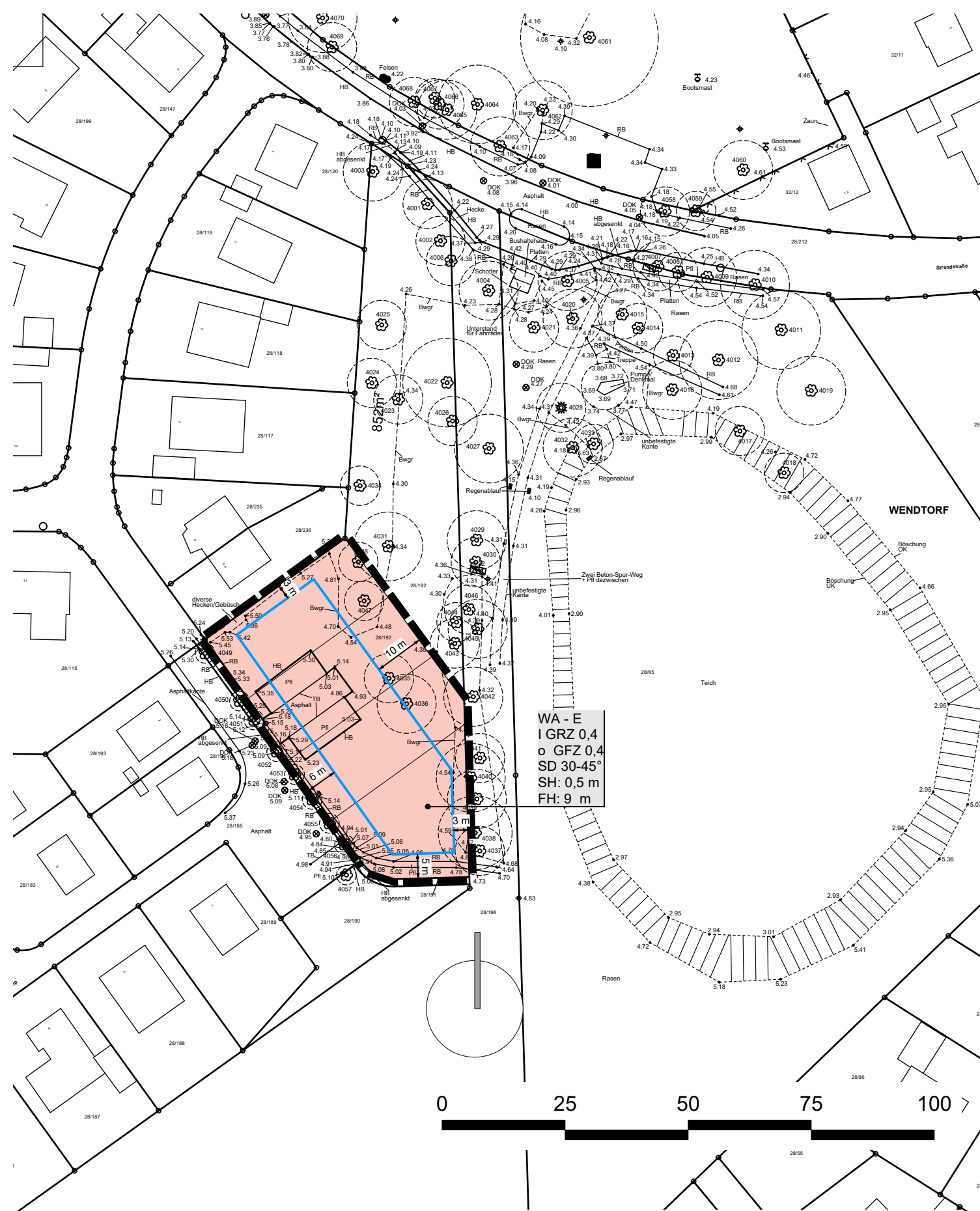
Gemeinde Wendtorf Claus Heller, Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die 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 \_\_\_\_\_.2021 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) Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_.2021 in Kraft getreten.

Wendtorf, den \_\_\_\_\_.2021

Gemeinde Wendtorf Claus Heller, Bürgermeister

### TEIL A - PLANZEICHNUNG



### LEGENDE ZU TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

**Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

o Offene Bauweise (§ 22 (1 f.) BauNVO)

E Nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

I Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3)

GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GFZ Max. zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

SH Max. zulässige Sockelhöhe über dem höchsten Punkt des Straßenrandsteins vor dem Grundstück (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

SH Max. zulässige Gebäudehöhe über dem höchsten Punkt des Straßenrandsteins vor dem Grundstück (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

**Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

SD Satteldach

30-45° Zulässige Dachneigung

**Sonstige Planzeichen**

□ Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

■ Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

— 3 m — Abstand der Baugrenze

### TEIL B - TEXT

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

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

ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) (§ 4 BauNVO)

Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ferienwohnungen sind nur als untergeordnete Nutzung allgemein zulässig (§ 1 (6) Punkt 2 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

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

Im Plangebiet sind GRZ und GFZ (§ 16 (1) BauNVO) und die max. Höhe (§ 16 (1) BauNVO) der baulichen Anlagen auf die in der Planzeichnung angegebenen Werte begrenzt.

#### 3 FESTSTEUERUNGEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 (1a) BauGB)

Für die Beseitigung der 2 im Plangebiet stehenden Großbäume (Winterlinde und Roßkastanie) erfolgt eine entsprechende Ausgleichspflanzung von 6 Winterlinden in der Ortslage in 3 x verpflanzter Baumstammqualität und Stammumfang 16/18 cm. Die Bäume sind in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen und mit einem Dreibeck zu sichern.

#### 4 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) UND AUSGLEICH (§ 9 (1a) BauGB)

Am Ost- und am Nordostrand des Plangebiets ist eine standortheimische Hecke von mind. 50 m<sup>2</sup> mit Gehölzen der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare), Berberitze (Berberis spec.) in einer Mindestwuchshöhe von 1,5 m herzustellen. Unzulässig sind hierbei der Einbau von Sichtschutzelementen, Holzbohlen und Mauern.

#### 5 GESTÄLTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### 5.1 DÄCHER

- 5.1.1 Im Plangebiet sind auf den Hauptbaukörpern nur Satteldächer (SD) zulässig. Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Vollwalm, Krüppelwalm, Pyramindendach).
- 5.1.2 Sofern im folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind Dächer mit roten, dunkelgrauen oder schwarzen, nicht reflektierenden Ton- oder Betonpannendeckungen auszuführen oder zu begrünen.
- 5.1.3 Dächer von Nebenanlagen und Garagen dürfen abweichend von den Punkten 5.1.1-5.1.2 Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 15 bis 45 Grad besitzen. Garagen sind zudem mit flachgeneigten Dächern von 0 bis 5 Grad Neigung zulässig. Dächer von Nebenanlagen und Garagen bis höchstens 30 Grad Neigung dürfen auch als Gründächer ausgeführt oder mit roten, dunkelgrauen oder schwarzen Schindeln gedeckt werden. Flachgeneigte Dächer müssen mit Bekiesung oder als Gründach ausgeführt werden.
- 5.1.4 Die Breite von Dachgauben und Dachfenstern darf je Seite max. 33 % der Traufbreite messen. Sie müssen in der Dachneigung gemessen mindestens 1 m Abstand vom First und mind. 2 m von Ortsgängen einhalten.
- 5.1.5 Im gesamten Plangebiet sind flächige, nicht reflektierende, in der Dachneigung angeordnete Solaranlagen (Solarthermie und Fotovoltaik) zulässig. Sie dürfen max. 70 % einer Dachfläche überdecken und müssen gegenüber Traufen, Ortsgängen und Firsten mindestens eine Abstand von 1 m - gemessen in der Dachneigung - einhalten.

##### 5.2 FASSADEN / WÄNDE / NEBENANLAGEN / GARAGEN

- 5.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Ziegel, Backsteinen, Putz oder anderen Materialien in roten bis rotbraunen, weißen, hellgrauen oder beige Farbönen zu gestalten.
- 5.2.2 Für maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche eines Hauptbaukörpers sowie für Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Garagen- und Carportaußenwände sind zusätzlich Oberflächen anderer Materialien und Farben zulässig.
- 5.2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in mind. 3 m Abstand von straßenseitigen Grenze zu errichten (§ 9 (1) Punkt 2 BauGB).

##### 5.3 AUSSENBELEUCHTUNG UND WERBEANLAGEN

- 5.3.1 Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenleuchten sind nach unten zu richten und als warm-weiße LED-Variante auszuführen. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern.
- 5.3.2 Werbeanlagen sind im Plangebiet unzulässig.

##### 5.4 SICHTSCHUTZWÄNDE, EINFRIEDUNGEN UND AUSSENANLAGEN

- 5.4.1 Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen höchstens 3 m lang sein.
- 5.4.2 Einfriedungen mit Steinwällen sind unzulässig.
- 5.4.3 Stellplätze 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 m<sup>2</sup> BGF (DIN 277-1:2016-01) ist 1 Stellplatz und für größeren Nutzungseinheiten 2 Stellplätze nachzuweisen.

#### 7 AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN

Festsetzungen früher aufgestellter Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen im Geltungsbereich dieses Plans sind aufgehoben.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

##### Hinweise zu Erdarbeiten

Vor Erdarbeiten ist der Boden auf chemische Belastungen und Kampfmittel untersuchen zu lassen. Kampfmittelfunde sind dem Kampfmittelräumdienst der Kriminalpolizei Kiel anzuzeigen, auffällige Bodenverfärbung und archäologische Funde dem Archäologischen Landesamt in Schleswig.

##### Hinweise zu Bodendenkmalen

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Funde sind dem archäologischen Landesamt anzuzeigen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert. Weitere Hinweise enthält die Begründung des Bebauungsplans.

## GEMEINDE WENDTORF

### 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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"

Stand der Bearbeitung:

17.05.2021 | M: 1:1000

PLANFERTIGUNG:

PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK  
B2K & DN Ingenieure - KIEL