

Satzung der Gemeinde Wallsbüll über den Bebauungsplan Nr. 10 "Mischgebiet Hansetoff"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 10.06.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Mischgebiet Hansetoff" für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 199, östlich der "Hauptstraße" (L 1), südlich der Straße "Südetoff" und westlich der "Süderstraße" in südöstlicher Ortslage der Gemeinde Wallsbüll, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.08.2022.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.09.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.10.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.v.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 12.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2023 bis zum 23.11.2023 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schafflund.de/ins Internet gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde geändert und durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.03.2024 zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.03.2024 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2024 bis zum 08.05.2024 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.03.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schafflund.de/ins Internet gestellt.

Aufgrund der fehlenden Einstellung der auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Schafflund, werden der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung erneut ausgelegt und die auszulegenden Unterlagen gleichzeitig unter www.amt-schafflund.de/ins Internet gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2024 bis zum 05.06.2024 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.05.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schafflund.de/ins Internet gestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.06.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wallsbüll, den 14.11.2024

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 25.06.2024

gez. Jörn-Asmus Paulsen, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Wallsbüll, den 14.11.2024

Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.11.2024 in Kraft getreten.

Wallsbüll, den 18.11.2024

gez. Arno Asmus, Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 6 BauNVO
0,60	Grundflächenzahl, z.B. 0,60	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Anpflanzgebot, Einzelbäume	Anpflanzgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

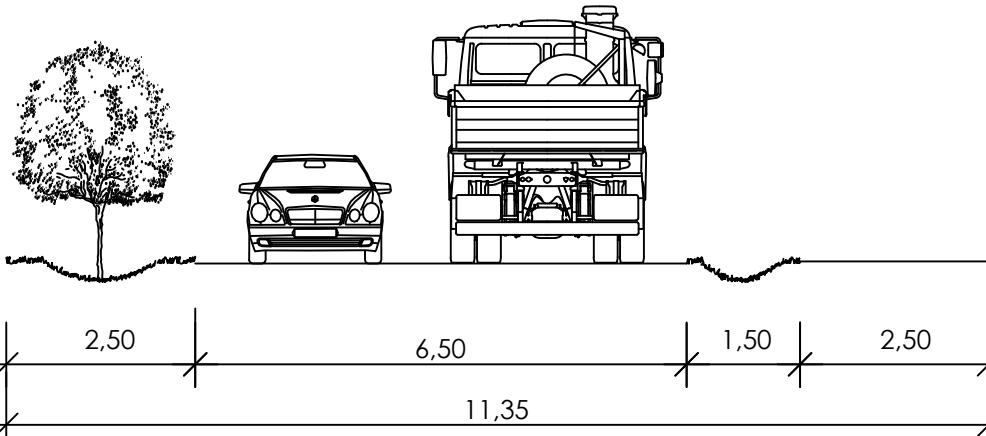
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz	Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz
Anbauverbotszone (20,00 m zur Landesstraße) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein	Anbauverbotszone (20,00 m zur Landesstraße) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein
Ortsdurchfahrtsgrenze, Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein	Ortsdurchfahrtsgrenze, Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein

Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze	bestehende Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung
Sichtdreieck	Sichtdreieck
bestehende Geländehöhe über NHN	bestehende Geländehöhe über NHN
Bemaßung in Meter	Bemaßung in Meter
künftig fortfallender Knick	künftig fortfallender Knick
künftig entwidmeter Knick	künftig entwidmeter Knick

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB / § 6 BauNVO
 - Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI 1** bezeichneten Mischgebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung der Anwohner des Gemeindegebietes dienen mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m²,
 - Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gemeindegebietes dienen i. S. d. § 3 BauNVO,
 - der Versorgung des Gemeindegebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 6 BauNVO und
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 6 BauNVO.
 - Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI 2** bezeichneten Mischgebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - allgemeinen zulässige Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Nr. 1 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe der an das Grundstück angrenzenden und in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig, gemessen am Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen "Anpflanzgebot, Einzelbäume" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind 3xv hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm (HST 2*4 MB 14-16) zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abweichungen von den Standorten sind ausnahmsweise zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB/ § § 12 und 14 BauNVO

- Innerhalb des Plangebietes sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind Nebenanlagen/Stellplätze in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellten bestehenden Knicks nicht zulässig.

Zuordnungsfestsetzung, § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem Bebauungsplan 10, "Sondergebiet Hansetoff" zugeordnet.

6.1 Kompensation Boden

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das externe Ausgleichserfordernis 1.943m²/Ökopunkte (ÖP).

Die Kompensation erfolgt über Ausbuchung aus dem Flächenpool der Gemeinde Wallsbüll, des Kreises Schleswig-Flensburg, Gemarkung Wallsbüll, Flur 8, Flurstück 41/4. Die Fläche liegt im Naturraum Geest.

6.2 Kompensation Knick

Für den Eingriff in vorhandene Knickstrukturen (Rodung/Entwidmung) beträgt das externe Ausgleichserfordernis insgesamt 88 m.

Die Kompensation erfolgt über Ausbuchung aus folgenden Ökokonten:

- 32 m Knick-Ökokonto Az. 661.4.04.130.2022.00; Gemeinde Wallsbüll, Gemarkung Wallsbüll, Flur 7, Flurstück 171 (östlich an das Plangebiet angrenzend)
- 56 m Knick-Ökokonto Az.661.4.04.137.2021.00; Gemeinde Wallsbüll, Gemarkung Wallsbüll, Flur 2, Flurstück 18/1

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, zulässig.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur dann zulässig, wenn es sich nicht um wechselndes oder bewegliches Licht handelt.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in den Abendstunden zwischen einsetzender Dämmerung und spätestens 23.00 Uhr sowie in den Morgenstunden zwischen frühestens 6.00 Uhr und einsetzender Dämmerung zulässig. Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich fliedermaus- und insektenfreundlich auszugestalten; mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie in möglichst geringer Höhe mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung.
- Frei aufgestellte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 7,00 m über der Geländehöhe des angrenzenden Grundstücks zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in paralleler Anordnung zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

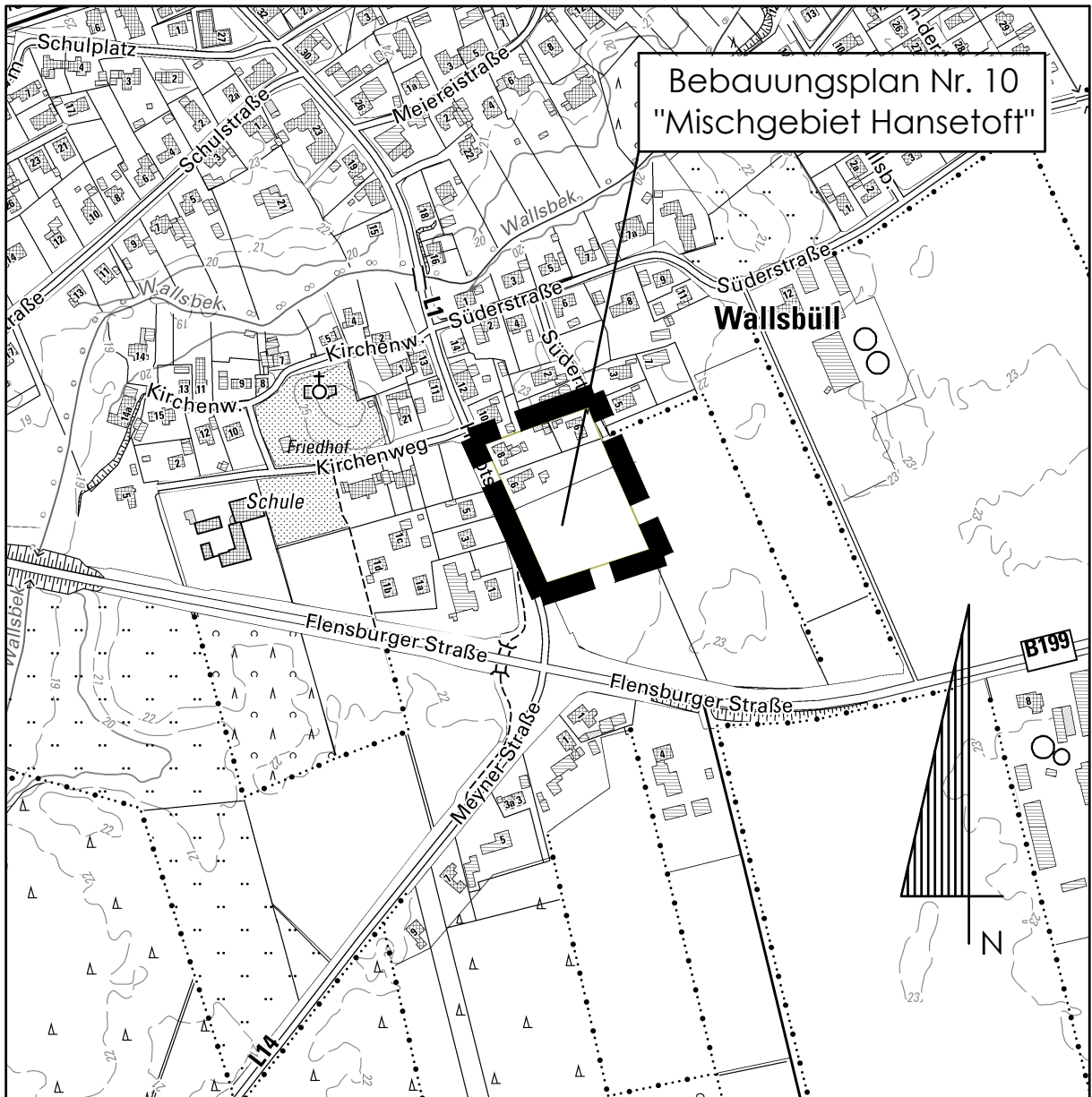
2. Beleuchtung

Es sind ausschließlich fliedermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Für Außenbeleuchtungen wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoff“ der Gemeinde Wallsbüll übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Schafflund, Bau- und Serviceabteilung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-187-22	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftraggeber/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldenweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04421/30 17 - 0 Fax: 04421/30 17 - 30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de Dipl.-Ing. Boyke Elsner		IGN
Planungsstand:	Datum / Unterschrift		
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
Planungsentwurf (Landesplanung) (§ 1 (4) BauGB; § 11 (a) PlG)			Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		X	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)			Anderer: erneute Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)

Satzung der Gemeinde WALLSBÜLL über den Bebauungsplan Nr. 10 "Mischgebiet Hansetoff"