

Satzung der Gemeinde Wallsbüll über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ellunder Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ellunder Straße" für das Gebiet südlich der Straßen "Meiereistraße" und "Ellunder Straße" (K78-010), 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 17.12.2020.

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 14.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2023 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 03.05.2023 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 15.05.2023 bis zum 16.04.2023 während folgender Zeiten: Mo - Fr 8.30 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 18.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 05.05.2023 im öffentlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden 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 13.07.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wallsbüll, den 19.07.2023

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

Flensburg, den 20.07.2023

J. A. P.

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

Wallsbüll, den 21.07.2023

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 Rechtschutten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.07.2023 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Bräutigam dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 05.07.2023 in Kraft getreten.

Wallsbüll, den 08.07.2023

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

- WA** Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
- 0,25** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 16+20 BauNVO
- E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z. B. III** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Umgrenzung Nr. [1]** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

-** Anbauverbotszone (15 m) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein
- WS** Waldabstand (30 m), § 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein
- (A)** Archäologisches Interessengebiet

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- 46/1** Flurstücksbezeichnung
- in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
- 4** Grundstücksnummer
- 3,00** Bemaßung
- A** Lage der Straßenprofile

Text (Teil B)

1. Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Anlagen für die Verwaltungen.

2. Zahl der Wohnungen in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 8,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO / § 12 und § 14 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenbehältern im Sinne des § 14 BauNVO, in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nicht zulässig.

6. Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpiegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Bauteil einzuhalten.

6.2 Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf R_{w,ies}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV für Neubauten bzw. bauge- nehmungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Im Lärmpegelbereich anzuwendender "Maßgeblicher Außenlärmpiegel" dBA(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (R _{w,ies}) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

6.2 Die Schlafkammern und Kinderzimmer sind in den mit [1] und [2] gekennzeichneten Bereichen auf der straßen- abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche entlang der Bahntrasse sind in den mit [2] gekennzeichneten Bereich auf der bahndabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Hinweis: Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

7. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Pflegeschnitt im Herbst ist alle 3 - 5 Jahre erlaubt.

8. 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 8, "Ellunder Straße" zugeordnet.

8.1 Kompensation Boden

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das externe Ausgleichserfordernis 1.337 m²/Ökopaunkte (ÖP).

Die Kompensation erfolgt über Ausbuchung aus dem Ökotopte / Flächenpool der Gemeinde Wallsbüll, des Kreises Schleswig-Flensburg; Az.: 661-4.03.130.2022.00, Gemeinde Wallsbüll, Gemarkung Wallsbüll, Flur 2, Flurstück 18/1 tlw. Die Flächen liegen im Naturraum Geest.

8.2 Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt

Für den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt (gesetzlich geschütztes Biotop) beträgt das Ausgleichserfordernis 6.890 m².

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Ökopaunkte im Ökotopte „Wallsbüll“, des Kreises Schleswig-Flensburg; Az.: 661-4.03.130.2022.00, Gemeinde Wallsbüll, Gemarkung Wallsbüll, Flur 2, Flurstück 18/1 tlw. Die Flächen liegen im Naturraum Geest.

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

1. Sichtflächen der Gebäude

1.1 Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz und Glas in den Farbgebungen weiß, grau, anthrazit, braun, rot und gelb zulässig. Darüber hinaus sind Materialien Holz und Glas in ihren jeweils natürlichen Farbgebungen zulässig.

1.2 Abweichend zu Ziffer 1.1, sind für bis zu 30 % der Gesamtaußenwandfläche des Gebäudes auch andere Materialien und Farbgebungen zulässig.

2. Dachformen - Dachneigungen

2.1 Die Hauptdachform ist nur als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35 ° bis 48 ° und Rulldach mit einer Dachneigung von 25 ° bis 48 ° zulässig.

2.2 Nebendächer sind für bis zu 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 abweichenden Dachformen und -neigungen zulässig.

2.3 Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Dachgeschossfußbodenhöhe zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

2.4 Die Ziffern 2.1 und 2.3 gelten nicht für freistehende Garagen und Nebenanlagen.

3. Dachendeckungen

3.1 Es ist nur eine Dachendeckung mit Dachziegeln oder Befonndachsteinen in der Farbgebung Rot, Dunkelbraun und Anthrazit sowie Glas zulässig.

3.2 Nebendächer sind für bis zu 20 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 4.1 abweichenden Materialien und Farbgebungen zulässig.

3.3 Die Ziffer 3.1 gilt nicht für Dachflächen von 0 ° bis 5 ° Neigung.

4. Solare Strahlungsenergie

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind abweichend von den Ziffern 1. (Sichtflächen der Gebäude) und Ziffer 3. (Dachendeckungen) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dachendeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dachendeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dachendeckungen aufgesetzt sind.

Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dachendeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

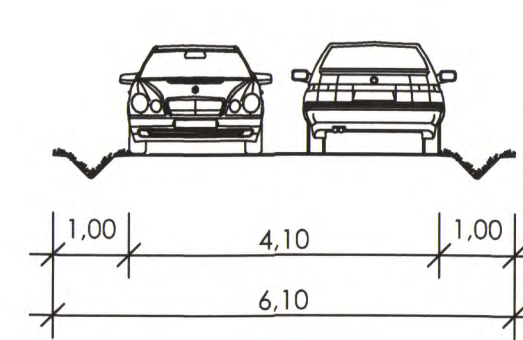
5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" sowie zu den Straßen "Ellunder Straße" und "Meiereistraße" bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

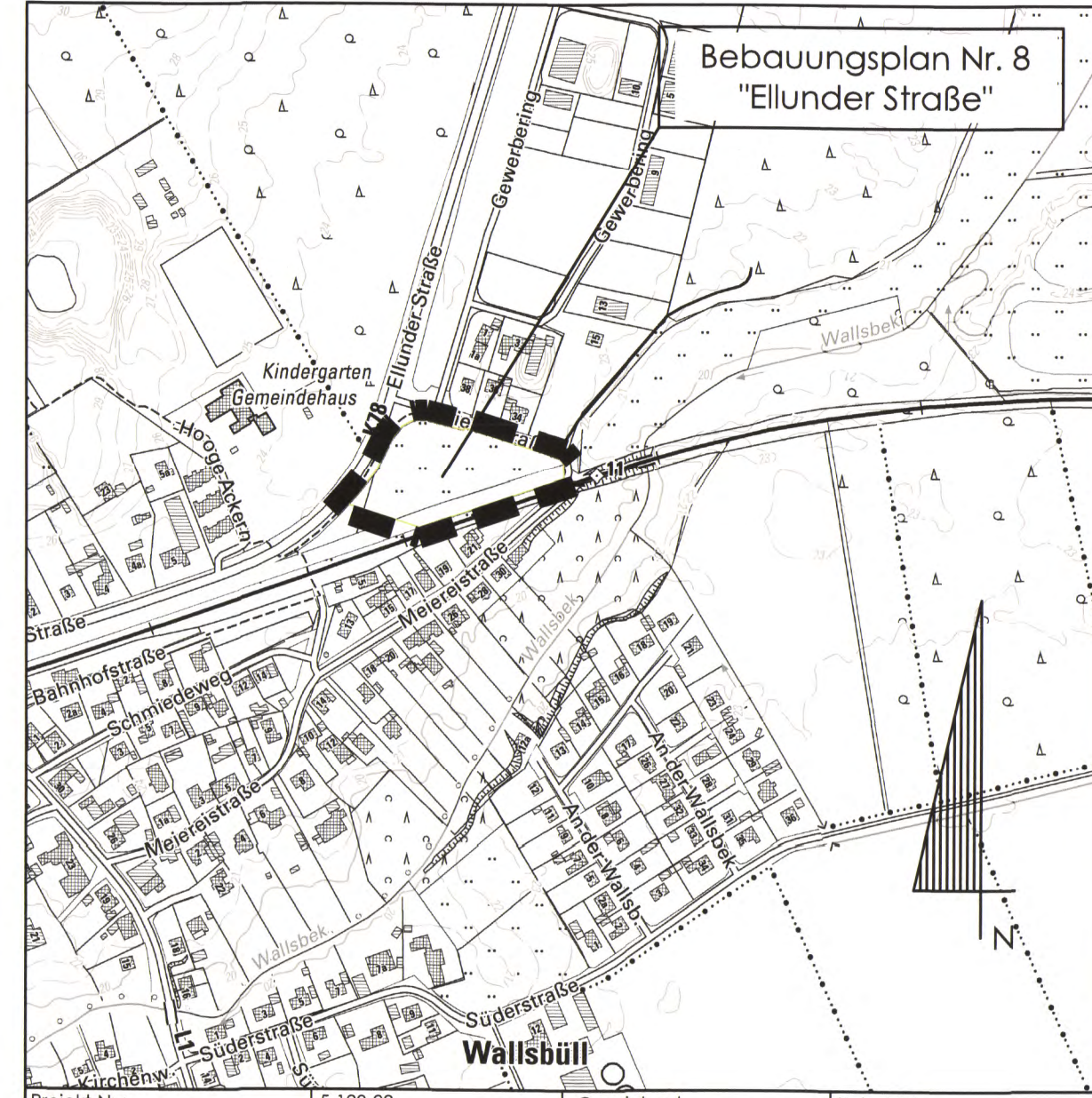
6. Beleuchtung

Es sind ausschließlich flimmerarm- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringer UV- und Blaulichtanteile 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.

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Übersichtsplan



Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldenweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04421/20 17-0 Fax: 04421/20 17-30 E-Mail: info@ing-nord.de www.ing-nord.de		IG								
Geschäftsführender Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elmer 										
	13.07.2023 Datum / Unterschrift										
Planungsstand:	<table><tr><td>Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)</td><td>Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)</td></tr><tr><td>Planungsphase: Landschaftsplanung (§ 1 (4) BauGB, § 1 (1) LpBG)</td><td>Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)</td></tr><tr><td>Endgültige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)</td><td>x Sachverhaltsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)</td></tr><tr><td>Endgültige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)</td><td>Andere</td></tr></table>			Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)	Planungsphase: Landschaftsplanung (§ 1 (4) BauGB, § 1 (1) LpBG)	Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Endgültige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	x Sachverhaltsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)	Endgültige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Andere
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)										
Planungsphase: Landschaftsplanung (§ 1 (4) BauGB, § 1 (1) LpBG)	Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)										
Endgültige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	x Sachverhaltsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)										
Endgültige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Andere										

Satzung der Gemeinde WALLSBÜLL über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ellunder Straße"