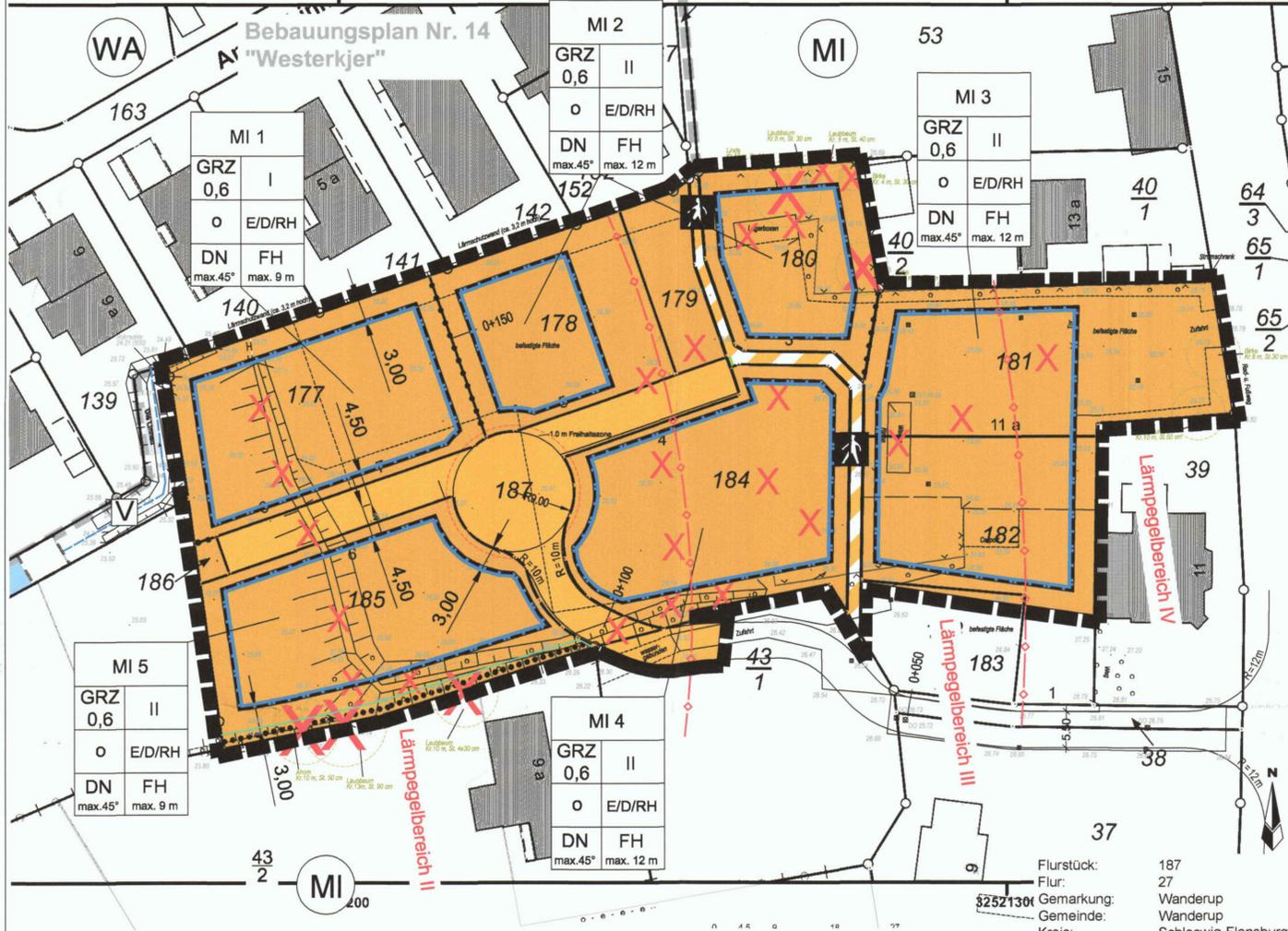


Satzung der Gemeinde Wanderup über den Bebauungsplan Nr. 19 - Mischgebiet "Wohnpark Wanderup"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeitigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wanderup vom 12.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 - Mischgebiet "Wohnpark Wanderup" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für das Gebiet südlich der Straße "An der Linnau", westlich der Bundesstraße 200 (Flensburger Straße), im Dorfgebiet Wanderup erlassen. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeitigen Fassung.

Teil A: Planzeichnung



Vermessungsgrundlage: Firma Flpe, Tarp und Liegenschaftskataster vom 03.07.2018

Festsetzungen		Rechtsgrundlage	
Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	
Mischgebiet		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO	
Grundflächenzahl		Zahl der Vollgeschosse	
offene Bauweise		Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	
Dachneigung		Firsthöhe, z. B. 12 m	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 7 BauGB	
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	

Darstellung ohne Normcharakter	
—	bestehende Flurstücksgrenze
41	Flurstücksbezeichnung
+	vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)
---	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
X	künftig fortfallend
X	Bäume, künftig fortfallend
1 m	Freihaltezone (für Fahrzeugüberhänge)
9,00	Bemaßung, Radius in m
25,69	Höhenpunkte
—	Böschung

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 2 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für die örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

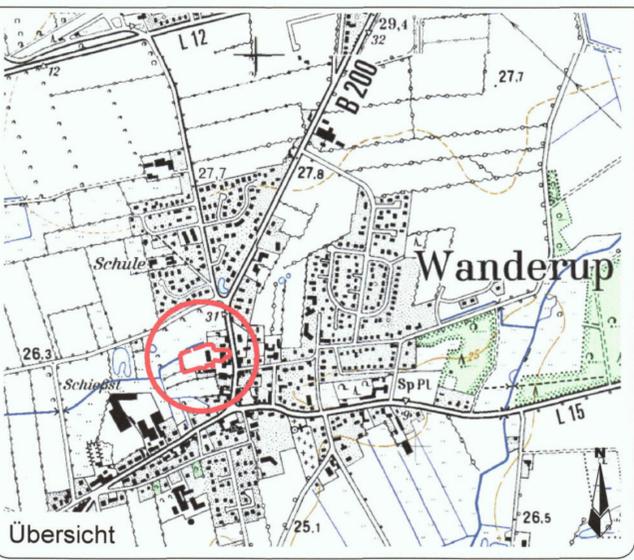
Die folgenden in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Die im § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden. Die Firsthöhe bildet der obere Abschluss des Daches (First, Attika). Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die mittlere Geländehöhe. Diese wird für die verschiedenen Bereiche des Mischgebietes wie folgt festgesetzt:
MI 1: 26,00 m ü. NN
MI 2: 26,70 m ü. NN
MI 3: 26,70 m ü. NN
MI 4: 26,80 m ü. NN
MI 5: 26,00 m ü. NN
Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen, SAT-Anlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.
- Zulässige Grundfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §19 BauNVO)**
Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 50% überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen
Die Gebäude sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nach § 12 Abs. 1 sowie § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen • die für die Zweckbestimmung erforderlichen Nebenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, sowie Sitzplätze, Pergolen, Überdachungen von Aufenthaltsplätzen in Freianlagen, • Treppenanlagen und Stützmauern, • Zufahrten, Stellflächen und Carports, • Fahrradstellflächen, • Kellerräume, • ein Technikraum für die baulichen Anlagen im Plangebiet, • Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen zulässig.
Carportanlagen in MI 5 sind abweichend von § 3 Abs. 1 GarVVO auch mit Zu- und Abfahrten kürzer als 3 m zulässig.
- Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung (Teil A)). Der Fußweg im Nordosten des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Schallschutzmaßnahmen
In den als Lärmpegelbereich II bis IV gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die der Straße zugewandt sind, Sichtverbindung zur Straße haben und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV mit Fenstern, die eine Lüftungsfunktion haben, der Straße zugewandt sind und Sichtverbindung zur Straße haben, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)**
Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des MI 1 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Innerhalb des MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In MI 2, MI 3 und MI 4 ist über den zulässigen Vollgeschossen durch Dachausbau nur ein weiteres Geschoss (Nichtvollgeschoss) erlaubt.
Dachformen – Dachneigung
Die Hauptdächer sind als Walmdach in symmetrischen Grundformen mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Die übrigen Dachneigungen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf maximal 45° betragen. In MI 2 sind ausnahmsweise abweichende Dachformen zulässig. Die Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Neigungen zulässig.
Dacheindeckungen
Dächer sind nur mit Dachziegel, Dachsteinen und kleinformatigen Dachplatten in schwarz oder anthrazit zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Dächern und an den Dachfassaden zulässig. Auf Dächern sind nur parallel zur Dachhaut liegende Photovoltaikanlagen zulässig.
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie sich hinsichtlich ihrer äußeren Form und der verwendeten Materialien und Farben in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Nicht zulässig sind fernwirksame, grelle Farben sowie fernwirksame, grell leuchtende oder blinkende Werbeanlagen. Nebengebäude (Fahrradstell- und Geräteraume, Müllammelstellen, Carports, etc.) sind mit Verkleidungen aus Holz, Trapez- bzw. Wellblech oder Faserzement in den Farben anthrazit, grau oder schwarz zulässig. Zudem sind bei Nebenanlagen begrünte Dachflächen erlaubt. Die Oberflächen von Terrassen, Wegen, Podesten und Stellplätzen sind nur in anthrazit oder grau zulässig.
Grundstückseinfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken, Holz- und Kunststoffzäune in den Farben grau oder anthrazit und Metallgitterzäune in den Farben grau, grün oder anthrazit sowie Erd- und Steinwälle zulässig. Sichtschutzzäune sind in grau oder anthrazit zulässig.

- ### Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2017. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.11.2017 ortsüblich erfolgt.
 - 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 09.10.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.11.2017 bekannt gemacht und am 07.12.2017 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis 12.02.2018 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 15.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Aufgrund eines Verfahrensfehlers (fehlender Hinweis auf die Internetseite des Amtes als Ort der öffentlichen Auslegung) wurde die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.06.2018 bis zum 20.07.2018 wiederholt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.12.2017 und erneut am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite <http://www.amtegebek.de/seite/323241/bauleitplanung.html>
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.01.2018 und am 08.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wanderup, den 02.08.2018
(Bürgermeisterin)
 - Der katastermäßige Bestand am 03.07.2018 wurde mit dem städtebaulichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Tarp, den 09.08.2018
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Wanderup, den 09.08.2018
(Bürgermeisterin)
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.19 durch die Gemeindevertretung und die 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 09.08.2018 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 09.08.2018 in Kraft getreten.
Wanderup, den 09.08.2018
(Bürgermeisterin)



Bebauungsplan Nr. 19 - Mischgebiet "Wohnpark Wanderup" - Gemeinde Wanderup	
Satzung	Verfahrensstadium nach BauGB §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10
M. 1 : 500	Stand : 01.08.2018 Gezeichnet : B. Kalvelage Bearbeitet : M. Demuth / K. Korthals
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Wanderup 24997 Wanderup	Pro Regione GmbH Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg