Wees über den Bebauungsplan Nr. 12 "Großacker"

Text (Teil B)

1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0.5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der höchste Punkt des Fahrbahnrandes vor den betreffenden Baugrundstücken gilt als Orientierungsmaß.

1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf 9.0 m über dem Erdgeschoßfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.

2. Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist auf den Baugrundstücken im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von bis zu 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen des zu erhaltenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

4. Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt an das öffentliche Entwässerungssystem abzugeben. Zu diesem Zweck ist auf den Baugrundstücken ein Rückhaltevolumen von 1 m^3 je 100 m^2 versiegelter Fläche (max. GRZ zzgl. 50 %) ständig vorzuhalten.

5. Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Baugrundstücke 6 bis 10 werden für Räume oberhalb des Erdgeschosses (Dachgeschoß) für die der Bundesstraße 199 (Nordstraße) zugewandten Gebäudeseiten folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Bei Wohngebäuden sind für die Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohn- und Schlafräume), Fenster und Türen mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB zu verwenden. Das Schalldämm-Maß der Wände sowie der Dachkonstruktion muß mindestens 35 dB betragen.
Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche des Lärmschutzwalls ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m^2 Fläche sind mindestens 50 Gehölze vorzusehen. Bei einer Lärmschutzwand sind beidseitig der Wand mindestens alle 2 m heimische und standortgerechte Rankgewächse zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

1. Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 28° aufweisen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB
Leitungsrecht zug. Leitungsträger	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwall/ -wand-	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

151/2	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
(8)	Grundstücksnummer
	geplante Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB

	vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 15 b LNatSchG
	Grenze der Anbauverbotszone zur B 199	§ 9 FStrG
20.0	Abstand zum Fahrbahnrand der B 199	§ 9 FStrG

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.04.2001

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 17.07.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 02.08.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begrüngung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.08.2001 bis 27.09.2001 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.08.2001 durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Wees, 29.01.2002 GEMEINDE WEES 2 KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

   Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 17.01.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Flensburg, 17.01.2002

9. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

   Wees, 29.01.2002 GEMEINDE WEES 2 KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

   Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.02.2002 in Kraft getreten.

    Wees, 04.02.2002 GEMEINDE WEES 2 KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

    Bürgermeister