Satzung der Gemeinde Wees über den Bebauungsplan Nr. 15 "Birkland"
für das Gebiet "östlich der Glücksburger Chaussee (K 92), südlich der Straße Birkland bis zur Nordstraße (B 199)"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 16.07.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Birkland" für das Gebiet "östlich der Glücksburger Chaussee (K 92), südlich der Straße Birkland bis zur Nordstraße (B 199)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.08.2007. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 18.12.2008 erweitert.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 10.08.2007 sowie für den erweiterten Aufstellungsbeschluss am 26.01.2009 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 12.02.2009 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.03.2009 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2009 bis 09.07.2009 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.05.2009 durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Wees, den 10.08.2009

   Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 30.06.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Flensburg, den 11.08.2009

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Wees, den 10.08.2009

   Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 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 06.11.2009 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) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.11.09 in Kraft getreten.

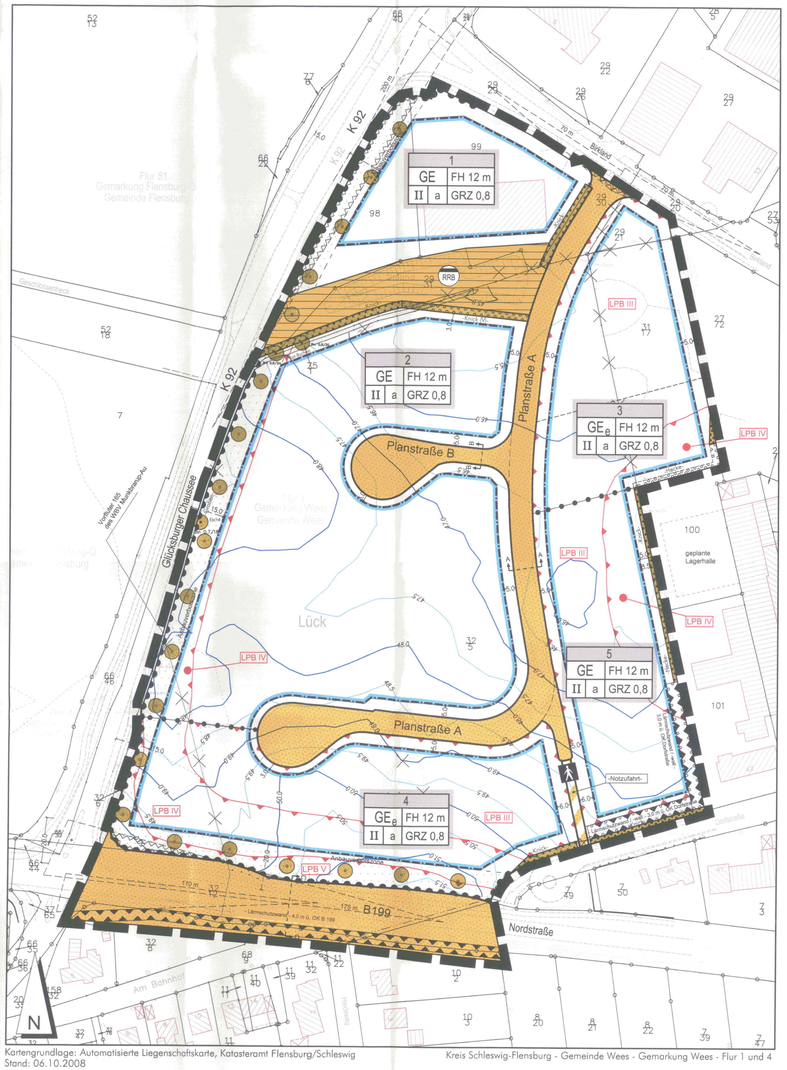
    Wees, den 09.11.2009

    Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

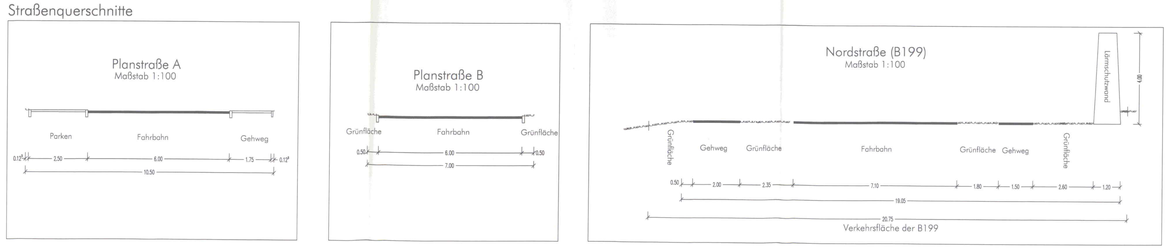
Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Katasteramt Flensburg/Schleswig
Stand: 06.10.2008

Kreis Schleswig-Flensburg - Gemeinde Wees - Gemarkung Wees - Flur 1 und 4

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GE$_e$	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 i.V.m. §1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier max. 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 12 m	Firsthöhe, hier maximal 12 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
RRB	Flächen für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Wasserflächen - Graben -	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes - Lärmschutzwand -; - Lärmschutzwall -	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
LPB III LPB IV	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß Text (Teil B) Ziffer 5.1	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
-Hecke-	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
-Knick (V)-	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -zu versetzender Knick-	§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	Grenze der Anbauverbotszone	§ 9 FStrG § 29 StrWG
	Anbauverbotszone	§ 9 FStrG § 29 StrWG
-Knick- / -Hecke-	vorhandene und zu erhaltende Knicks oder Hecken	§ 25 (3) LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Sichtfelder
- Höhenschichtlinie
- entfallender Knick
- entfallender Teich
- entfallende RW-Leitung
- sonstige Einzelbäume
- geplantes Regenrückhaltebecken

Text (Teil B)

1. ART DER NUTZUNG
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Festsetzung von Emissionskontingenten
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Das Plangebiet wird so gegliedert, dass in den jeweiligen Baugebieten nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten*.

Teilbaugebiet (TG)	LEK tags in dB(A)/m²	LEK nachts in dB(A)/m²
Baugebiet 1, GE	Ohne Einschränkung	54
Baugebiet 2, GE	Ohne Einschränkung	50
Baugebiet 3, GEe	54	40
Baugebiet 4, GEe	60	46
Baugebiet 5, GE	Ohne Einschränkung	50

Zusatzkontingente: In Richtung Norden und Westen erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK tags und nachts um 10 dB*.
Relevanzgrenze: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.
Binnenwirksamkeit: Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.
Einzelfallprüfung nach TA Lärm: Ausnahmsweise können Überschreitungen von aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrichtwertanteilen zulässig sein, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Einzelfall nachgewiesen wird.
Weitergabe ungenutzter Kontingente: Ausnahmsweise können Emissionskontingente übertragen werden, soweit eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen wird.

* Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei für die Immissionsorte Richtung Norden und Westen das Zusatzkontingent von 10 dB zu berücksichtigen ist.

1.2 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
In allen Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht zulässig.
Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit Waren zulässig, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert und die im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.
Die Verkaufsfläche darf 10 % der gesamten Geschossfläche, maximal 300 m², nicht überschreiten.
Unzulässig ist der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Dazu zählen zum Beispiel folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Haushaltswaren; Drogerieartikel, Reinigungsmittel; Kosmetische Erzeugnisse; Körperpflegemittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen; Kurz- und Papierwaren.
Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet 1 maximal ein Heimtierfachmarkt mit maximal 1.200 m² Geschossfläche zulässig.
Ausnahmsweise ist in dem Gewerbegebiet 1 alternativ zum Heimtierfachmarkt maximal ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, wenn er
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt und
- eine Geschossfläche von 1.200 m² nicht überschreitet.

1.3 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten
(§ 1 (5) und (9) BauNVO sowie § 1 (6) BauNVO)
In allen Gewerbegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.4 Ausschluss der Wohnnutzung
(§ 1 (6) BauNVO)
In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind Wohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

2. MAß DER NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäude- und Anlagenhöhe
(§ 16 (2) und (6) BauNVO)
Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 12m überschreiten, soweit eine Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

2.2 Höhenbezugspunkt
(§ 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes bzw. der Anlage.

2.3 Ermittlung der Geschossfläche
(§ 20 (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß Ziffer 1.2 ‚Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen' sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

4. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Abstand zu Knicks
Im Abstand von mindestens 2 m zu den vorhandenen oder geplanten Knicks oder Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken unzulässig. Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig (Ausnahme: Lärmschutzwall gemäß Planzeichnung). Zulässig ist die Errichtung von Einzäunungen.

4.2 Sichtfelder
Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -Sichtfelder-, sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand nicht zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen
Zum Schutz vor Geräuschen sind Wohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Büroräume und ähnliche störempfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:1989-11 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res zugeordnet.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 entsprechend Planzeichnung	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den nächstgelegenen maßgeblichen Schallquellen kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,ert um 5 dB vermindert werden.

5.2 Schutz von Schlafräumen
Für die in den Lärmpegelbereichen III bis V vorgesehenen Schlafräume und Kinderzimmer sind dem Stand der Technik entsprechende schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
Abweichend vom vorstehenden Satz sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen im Lärmpegelbereich III nicht erforderlich, soweit Schlafräume und Kinderzimmer ein zur Belüftung geeignetes Fenster auf der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite erhalten.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Festgesetzte Baumstandorte
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Pflanzpunkten sind zulässig.

6.2 Sonstige Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf jedem Grundstück ist je angefangene 500 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzungen nach Ziffer 6.1 können dabei angerechnet werden.

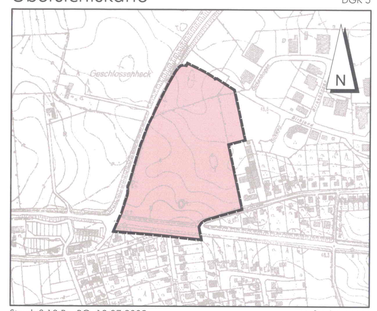
6.3 Neuanlage von Hecken
Auf den festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind Hecken anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

6.4 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
Die Fläche des Lärmschutzwalles ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche sind mindestens 50 Gehölze vorzusehen.

6.5 Erhaltung von Knicks
(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 25 (3) LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind analog zu Ziffer 6.3 zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Übersichtskarte

DGK 5



Stand: § 10 BauBG, 13.07.2009

Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Wees
über den
Bebauungsplan Nr. 15
"Birkland"
für das Gebiet
"östlich der Glücksburger Chaussee (K 92), südlich der Straße Birkland bis zur Nordstraße (B 199)"

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
Mail:
www.suk-ingenieure.de
info@suk-ingenieure.de

Ingenieurgemeinschaft
Sass & Kollegen
Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung