



SATZUNG DER STADT WILSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9c „ehem. Gelände Schulze an der Rathausstraße 28“



ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9c § 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete (s. Text; Teil B) § 4 BauNVO
Mischgebiete (s. Text; Teil B) § 6 BauNVO
Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Flächenangabe § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Höchstzulässige Grundfläche (GR max.) mit Bezug auf die Bauweise § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Höchstzulässige Wandhöhe (Bezugspunkt: Eintragung in der Planzeichnung und s. Text; Teil B - Text) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt: Teil A - Nutzungsabteilungen und Teil B - Text) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
unterer Höhenbezugspunkt, bezogen auf Normal Null § 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
Abweichende Bauweise (s. Text; Teil B) § 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze (s. Text; Teil B) § 23 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens § 16 Abs. 5 BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig (s. Text; Teil B) § 22 Abs. 2 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Text; Teil B) § 22 Abs. 2 BauNVO
Nur Hausgruppen zulässig (s. Text; Teil B) § 22 Abs. 2 BauNVO
Satteldach / Walmdach Krüppeldach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Text; Teil B) § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Besucherstellplätze (zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WA 2) § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WA 2) § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Bemaßung in m
WA 1 Bezeichnung der Teilgebiete
II. Darstellungen ohne Normcharakter
Vorhandene bauliche Anlagen
mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortlaufende bauliche Anlagen
mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortlaufende Bäume ohne Schutzstatus
Flurstücksbezeichnung
Flurstücksgrenze
Flur
Gehweg / Fahrbahn / Park- und Baumstreifen / Bankette
vorhandene Strauchpflanzungen
Nutzungstabellenschema
Art der baulichen Nutzung ggf. weitere Gliederung des Teilgebietes
Anzahl der Vollgeschosse, ggf. mit Nutzungszuschlägen
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundfläche (GR max.) Bauweise höchstzulässige Gebäude-, Wand- und Firsthöhen mit Bezugspunkt Dachform / Dachneigung

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)
2.2.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen dürfen nur in unmittelbarer Verbindung mit einem Wohnhaus errichtet werden.
2.3 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
2.3.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf für alle geplanten Grundstücke des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich für Terrassen pro Wohngrundstück bzw. pro Reihenhaushälfte bzw. pro Doppelhaushälfte insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.
2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche legenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und zum Erhalt des Straßenbildes darf in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) bis zu 0,5 m an die östliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden.
4. Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)
Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.
5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal 5 Wohnungen und bei einer Realisierung als Hausgruppe maximal 1 Wohnung pro Hausgruppeneinheit zulässig.
5.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schaltniveau gemäß dem jeweiligen Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
6.2 Innerhalb des Mischgebietes sind zum Schutz der Nachruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schaltniveau gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)
1. Außenwandfassaden
Für die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind rote, rotbraunes und braunes Mauerwerk zulässig.
Verwendung von Sichtbetonflächen (z. B. Balkonbrüstungen oder ähnliches) bis zu 10% der Fassadenflächen sind zulässig, jedoch nicht umlaufende Bänder oder Dachschlüsse (Altk).
Untergeordnete Balkonportale können abweichende Materialien aufweisen.
2. Dächer
Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im indirekten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
3. Einfriedigung
Für alle Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9c besteht eine Einfriedungspflicht.
III. HINWEISE
Arenschrift:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BtMStG dürfen alle Arbeiten an Gehöften und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BtMStG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Für Gebäudeabbrüche bzw. für Gebäudeabrissarbeiten stellt eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabbruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der arenschriftlichen Verbotstatbestände nach § 45 BtMStG zu rechnen.
Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. a.) können bei der Amtsentwerfung des Amtes Wilstermarsch (Zimmer 22), Kohmarkt 25 in 25554 Wilster, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplandokumente verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Amtsentwerfung des Amtes Wilstermarsch zur Einsichtnahme bereitgehalten.
Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Funde bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Altlasten:
Sollte bei der Umsetzung der Bauarbeiten Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten.
Kampfmittelfund:
Im Plangebiet können Kampfmittel grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesräumlich, Sachgebiet 323, Mühlweg 168, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sonden- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.07.2017.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
2b. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.06.2019 durchgeführt.
3. Die Ratsversammlung hat am 24.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9c mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2019 bis zum 26.08.2019 (einschließlich) während der Dienststunden in der Amtsentwerfung des Amtes Wilstermarsch (Zimmer 22) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 15.07.2019 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 15.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.wilster.de/amt-Stadt- und-wilsterbauleitplanverfahren/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.
5. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 19.07.2019 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.07.2019 nach § 2 Abs. 2 BauGB über die städtebauliche Planung unterrichtet.
Wlster, den
(Siegel) Bürgermeister
(Siegel) Bürgermeister
(Siegel) Bürgermeister
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 30.04.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Itehohe, den
(Siegel) Bürgermeister
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Verkehr
Straßenverkehrsflächen („Bürgermeister-Dehlfens-Straße“) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Parkplätze (s. Text; Teil B) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Immissionsschutz
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Text; Teil B - Text) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (s. Text; Teil B - Text) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grünordnung
Bäume zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Lebnungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WA 2 und der Versorgungsbetriebe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Gehrechten, das auch ein kurzzeitiges Befahren für Gartenanlieferung beinhaltet, zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes WA 1 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Lebnungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Teilgebietes MI und der Versorgungsnetze § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TEIL B : TEXT
I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen - unzulässig.
1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen sportliche Zwecke - unzulässig.
1.1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungstätten (wie z. B. Tanzplätze, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Wettbüros, Entertainer - Center) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - unzulässig.
1.1.4 In dem Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungstätten (wie z. B. Tanzplätze, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Wettbüros, Entertainer - Center) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 5 bezeichneten Teilen des Gebietes - unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die in den Nutzungsabteilungen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachwand und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenschnittes (Rathausstraße) bzw. der planzeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkt.
2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)
2.2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Lebnungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
2.2.2 Für die geplanten Wohngrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) nicht überschritten werden.
2.2.3 Neben den unter Ziffer 2.2.2 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Waschplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohngrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 04.11.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9c der Stadt Wilster für den Bereich südöstlich der Bebauung Rathausstraße Nr. 28 und der Grundstücksflächen Rathausstraße Nr. 25 und der bebauten Grundstücksflächen Bürgermeister-Dehlfens-Straße Nr. 9, nordöstlich der Rathausstraße im Bereich des Grundstücks Rathausstraße Nr. 28, nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen Rathausstraße Nr. 29 und Bürgermeister-Dehlfens-Straße 5 und 5a, südwestlich der Bürgermeister-Dehlfens-Straße mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9a für den Straßenabschnitt im Bereich zwischen Bürgermeister-Dehlfens-Straße 3a und Hans-Peter-Mohr-Weg Nr. 10 betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT WILSTER - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9c
Für den Bereich:
südöstlich der Bebauung Rathausstraße Nr. 28 und der Grundstücksflächen Rathausstraße Nr. 25 und der bebauten Grundstücksflächen Bürgermeister-Dehlfens-Straße Nr. 9, nordöstlich der „Rathausstraße“ im Bereich des Grundstücks Rathausstraße Nr. 28, nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen Rathausstraße Nr. 29 und Bürgermeister-Dehlfens-Straße 5 und 5a, südwestlich der „Bürgermeister-Dehlfens-Straße“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9a für den Straßenabschnitt im Bereich zwischen Bürgermeister-Dehlfens-Straße 3a und Hans-Peter-Mohr-Weg Nr. 10
o. M.
- Satzung -
Beratende und Verfassende:
Ratsversammlung vom 04.11.2019
Ratsversammlung vom 04.11.2019
Planungsstand vom 06.09.2019 (Plan Nr. 21);
Planungsstand vom 06.09.2019 (Plan Nr. 21);