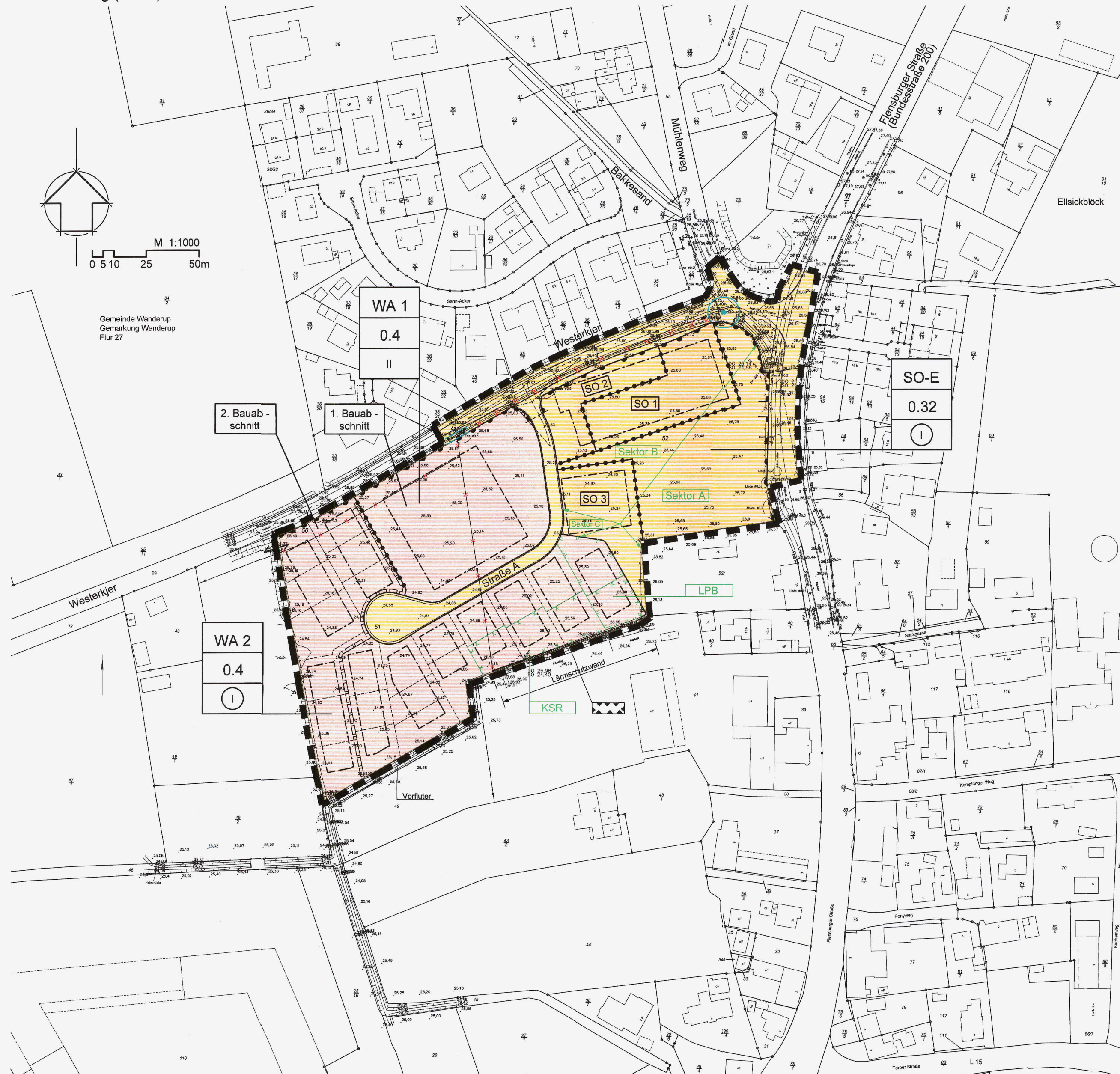


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Westerkjer" für das Gebiet südlich der Straße "Westerkjer", westlich der "Flensburger Straße" (Bundesstraße 200), in der Ortslage Wanderup, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAVO) 1990/1993.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Table with 3 columns: Planzeichen, Festsetzungen, and Rechtsgrundlage. Lists symbols for zoning areas, boundaries, and specific regulations like noise protection and sight triangles.

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

Bestehende Feldhecke, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz

Darstellung ohne Normcharakter

- List of symbols for: bestehende Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung, in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt, Sichtdreieck, bestehende Geländehöhe über NN, zu besitzende Feldhecke, künftig fortfallende Flurstücksgrenze, Bauabschnitt, z.B. Bauabschnitt 1.

Text (Teil B)

1. Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel - Teilfläche SO 1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit "SO 1" bezeichneten Teilfläche des Sondergebietes ist ein Frischmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² zulässig.
1.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel - Teilfläche SO 2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit "SO 2" bezeichneten Teilfläche des Sondergebietes sind nur Lagerflächen, Räume zur Bearbeitung von Waren, Büroräumen und Sozialräume in einem funktionalen Zusammenhang mit den baulichen Nutzungen innerhalb der Teilfläche "SO 1" der Sondergebiete (Ziffer 1.1), zulässig, deren Fläche höchstens 500 m² beträgt.
1.3 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel - Teilfläche SO 3. Innerhalb der in der Planzeichnung mit "SO 3" bezeichneten Teilfläche des Sondergebietes sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zulässig ist der Handel mit Geschenkartikeln, Bekleidung, Möbeln, Baustoffen und Bauprodukten, deren Verkaufsfläche höchstens 500 m² beträgt.
1.4 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes dürfen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschritten werden.

Table with 2 columns: Richtungssektor and Zusatzkontingent. Rows A, B, C with values 8 dB, 5 dB, 4 dB respectively.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 - 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k Lw durch Lw + Lw,add zu ersetzen ist. Die Abschirmung von Baulagen außerhalb des Planungsbereiches ist dabei zu berücksichtigen. Die Flächenhöhen sind in m Höhe anzusetzen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

2. Grundflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO. Die in der Planzeichnung für das Sonstige Sondergebiet - Einzelhandel festgesetzte Grundflächenzahl (0,32) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterteilt wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl mit dem Faktor 0,80 überschritten werden.

3. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m zu errichten. Gemessen über den bestehenden Geländeoberhöhen in den in der Planzeichnung gesetzten "Allgemeinen Wohngebieten".

4. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen", die mit "LPB" bezeichnet sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die der "Flensburger Straße" zugewandt sind und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftdichtheitsanforderung für den "Lärmschutzbereich II" gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989 einhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsoffnungen durchzuführen.

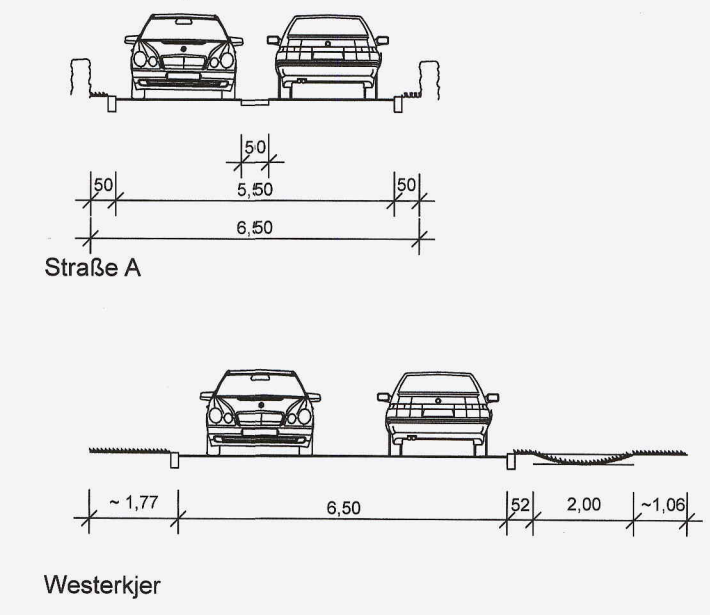
4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen", die mit "KSR" bezeichnet sind, sind im Dachgeschoss, dem Erdgeschoss, keine schutzbedürftigen Räume (Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe November 1989) zulässig. Schutzbedürftige Räume sind in diesem Sinne Wohnräume, einschließlich Wohnzimmern, Schlafräumen sowie Büroräumen und Arbeitszimmern.

5. Sichtdreiecke, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. In den in der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreieck) sind baulich Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

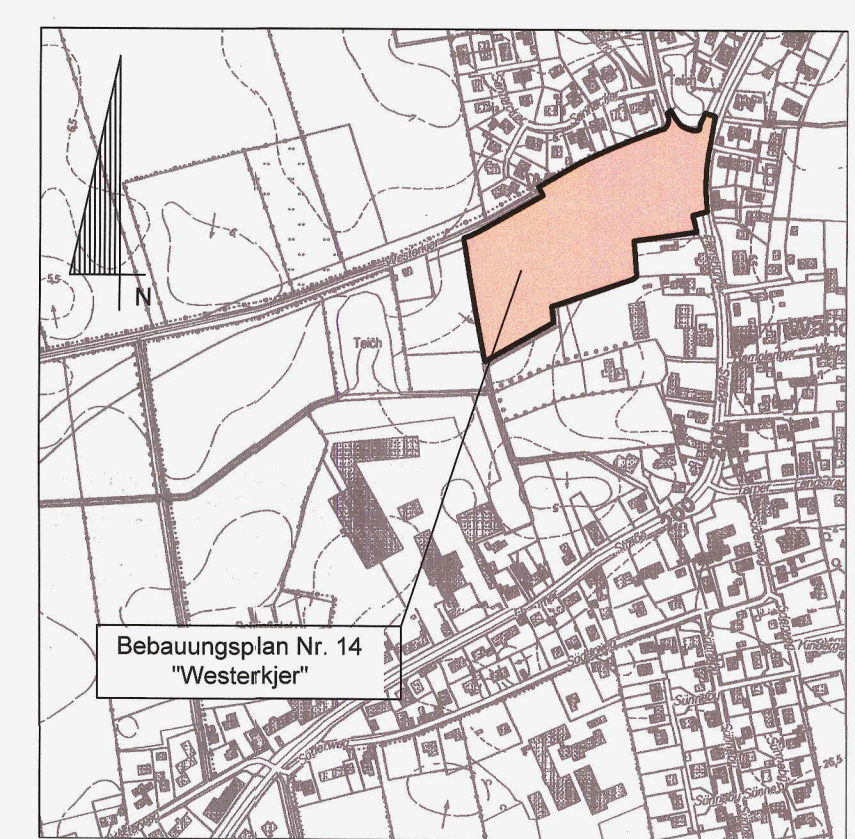
Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Höhe baulicher Anlagen
1.1 Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel. Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 10,00 m betragen, gemessen über der jeweiligen tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes.
1.2 Allgemeine Wohngebiete - WA 1. Innerhalb der in der Planzeichnung mit "WA 1" bezeichneten Teilfläche des "Allgemeinen Wohngebietes" darf die bauliche Anlagen höchstens 11,00 m betragen, gemessen über den in der Planzeichnung dargestellten jeweiligen Geländeoberhöhen, über denen die Anlagen errichtet werden.
1.3 Allgemeine Wohngebiete - WA 2. Innerhalb der in der Planzeichnung mit "WA 2" bezeichneten Teilfläche des "Allgemeinen Wohngebietes" darf die bauliche Anlagen höchstens 7,00 m betragen, gemessen über den in der Planzeichnung dargestellten jeweiligen Geländeoberhöhen, über denen die Anlagen errichtet werden.
2. Höhenlage baulicher Anlagen. In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen "Allgemeine Wohngebiete" ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von + 0,20 bis + 0,50 m über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden und in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" zulässig, die in der Planzeichnung mit "Straße A" bezeichnet ist, gemessen über der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie". Dies gilt auch für Grundstücke, die nicht direkt an die in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" grenzen. In diesen Fällen ist die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe sinngemäß über der Zufahrt zu messen, die an die in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinie" grenzt.
3. Dachform - Dachneigungen
3.1 Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel
3.1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
3.1.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 23° bis 30°.
3.1.3 Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
3.1.4 Dampel sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der Dachgeschossfußbodenhöhe, bzw. der Fußbodenhöhe des obersten Geschosses, im Schnittpunkt der Außenwände mit der Dachhaut.
3.1.5 Die Ziffern 3.1.1 bis 3.1.4 gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
3.2 Allgemeine Wohngebiete - Teilfläche WA 1
3.2.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
3.2.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 30° bis 45°. Bei Mansarddächern beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 65°.
3.2.3 Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
3.2.4 Die Ziffern 3.2.1 bis 3.2.3 gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
3.3 Allgemeine Wohngebiete - Teilfläche WA 2
3.3.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
3.3.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptdächer beträgt 23° bis 30°.
3.3.3 Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.
3.3.4 Dampel sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen über der Dachgeschossfußbodenhöhe, bzw. der Fußbodenhöhe des obersten Geschosses, im Schnittpunkt der Außenwände mit der Dachhaut.
3.3.5 Die Ziffern 3.3.1 bis 3.3.4 gelten nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Straßenquerschnitte M. 1:100



Übersichtsplan M. 1 : 5000



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.07.2012 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2012 bis zum 17.08.2012 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.07.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.10.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.11.2012 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2012 bis zum 26.11.2012 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 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.11.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.11.2012 geprüft. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.11.2012 die Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Wanderup, den 10.12.2012

Der katastermäßige Bestand am 27.01.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Flensburg, den 27.11.2012

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.2013 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist, soweit die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 VO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 23.03.2013 in Kraft getreten.

Wanderup, den 25.01.2013. P. Nicolai, Bürgermeister. Includes official seals and signatures.

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Wanderup, den 10.12.2012. P. Nicolai, Bürgermeister. Includes official seals and signatures.

Final title page with logos for 'ingenieurgesellschaft nord' and 'ign', and the text 'Satzung der Gemeinde WANDERUP über den Bebauungsplan Nr. 14 "Westerkjer"'. Includes a reference number 'Proj.-Nr. 5-168-11'.