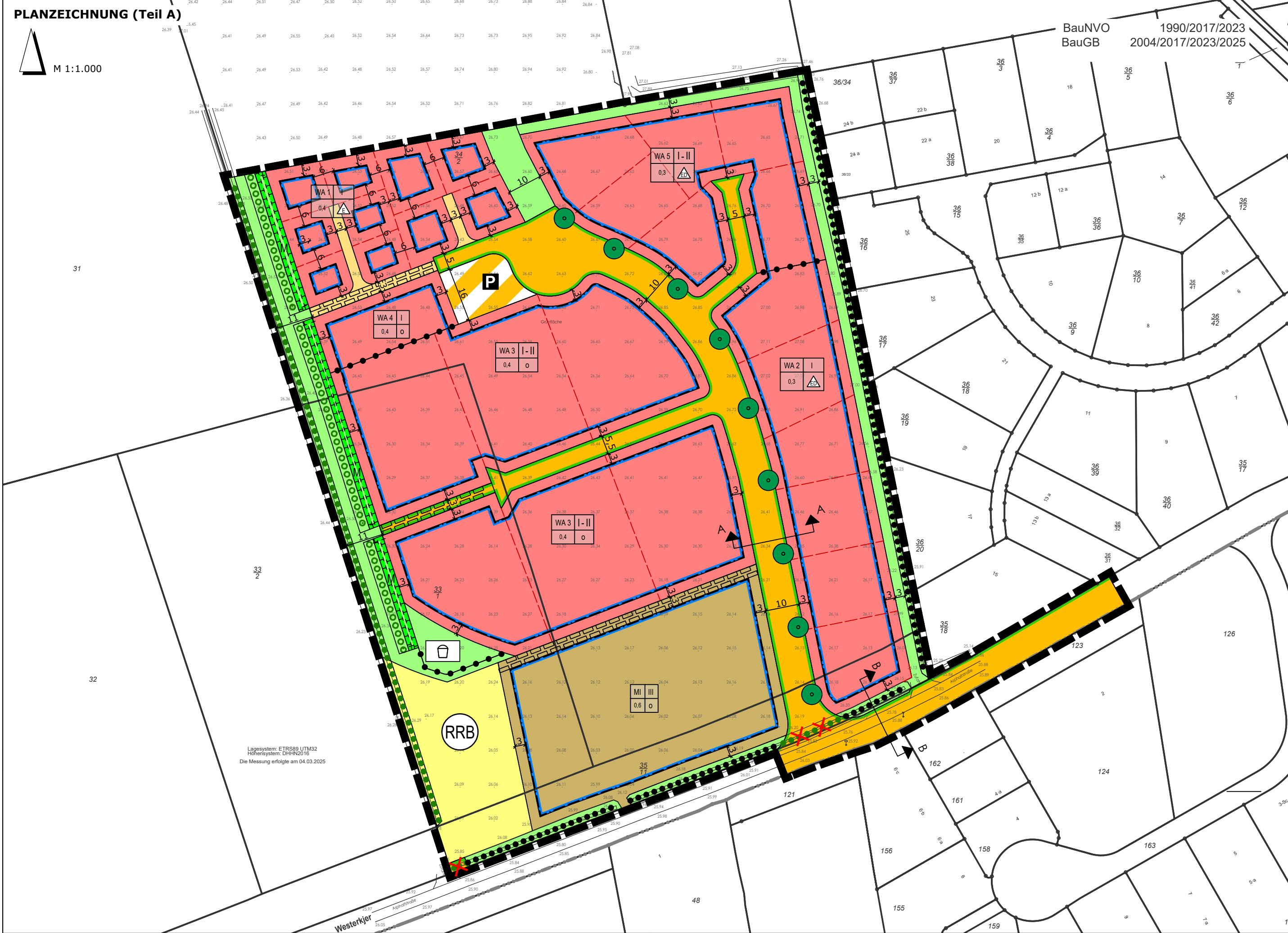


SATZUNG DER GEMEINDE WANDERUP ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 "WESTERKJER"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Westerkjer“ für das Gebiet nördlich der Straße „Westerkjer“ und westlich der Straßen „Bakkesand“ und „Sann-Acker“ sowie östlich der Straße „Düvland“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Text (Teil B)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Plangebiets nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Das innerhalb des Plangebiets festgesetzte Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohngebäuden sowie eines ärztlichen Versorgungszentrums. Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohngebäude und Wohnungen zu Dauerowohnzwecken
 - Ärztliche und medizinische Versorgungseinrichtungen
 - Der Hauptnutzung dienende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen
 - Stellplätze und Nebenanlagen, welche der Zweckbestimmung des Mischgebietes dienen

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 1** festgesetzten Flächen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **4,50 m** festgesetzt, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
2.2 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 2, WA 4** und **WA 5** festgesetzten Flächen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **8,00 m** festgesetzt, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
2.3 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 3** und **MI** festgesetzten Flächen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf **10,00 m** festgesetzt, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes beträgt die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe maximal **0,50 m** über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 1** festgesetzten Flächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf **1** festgesetzt.
4.2 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 2** und **WA 5** festgesetzten Flächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf **2** festgesetzt. Im Falle einer Doppelhausbebauung wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf **1** festgesetzt.
4.3 Innerhalb der im Plangebiet mit **WA 4** festgesetzten Flächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf **3** festgesetzt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Knick

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzgebots „sonstige Bepflanzung Knick“ ist die Neuanlage eines Knickes vorzunehmen. Der Knickwall ist in folgender Qualität mit Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu errichten:

Fußbreite: min. 3,00 m
Wahlhöhe: min. 1,00 m
Walkkronenbreite: ca. 1,00 m

Pflanzliste:

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hartrieel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus carpinifolia</i>)
Pflaumenhain	(<i>Eriobotrya europaeus</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Filzrose	(<i>Rosa tomentosa</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus syriacus</i>)

Der Anpflanzung hat in zwei alternierenden Reihen mit einem Pflanzabstand von 0,70 m in der Reihe sowie einem Reihenabstand von 1,00 m zu erfolgen. Die Gehölze sind in Gruppen zu 5-6 je Art zu pflanzen. Der Knick ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Auf dem neu anzulegenden Knick sind 4 Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Qualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm) als Überhälter im Abstand von mindestens 25 m zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu erhalten. Die Hochstämme sind über mindestens 5 Jahre mit einem Dreieck und Baumgurt vor Windbruch zu sichern. Die Pflege hat unter Berücksichtigung und Einhaltung der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 2017 V 534-533.04.) zu erfolgen. Der Knick ist während der Anwachphase von mindestens fünf Jahren ohne chemische Hilfsmittel zu pflegen, durch einen beidseitigen Wildschutzzäun vor Wildverbiss zu schützen und bei Bedarf zu bewässern. Bei Gehölzabgängen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

5.2 Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen „Anpflanzgebots Einzelbaum“ sind indigene, aus norddeutscher Zucht stammende, hochstämmige, 3 x v Laubbäume mit Ballen und einem Stammumfang von min. 12-14 cm aus folgender Liste zu pflanzen:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus collina</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Die Anpflanzung der Hochstämme hat auf einer Pflanzfläche von mindestens 2 x 2 m zu erfolgen. Die Pflanzfläche ist gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind ausnahmsweise zulässig.

5.3 Bepflanzung auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken sind für Hecken nur heimische standortgerechte Gehölze folgender Pflanzliste zulässig:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Gewöhnlicher Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Blutbuche	(<i>Fagus sylvatica „Purpurea“</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der Planzeichnung mit **M** festgesetzten und umgrenzten Flächen dienen den anzulegenden Knickstrukturen als Schutzstreifen.

- Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (Mahd 1-2 x pro Jahr)
- Die Fläche ist gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen (WA) abzutäuen

Die Nutzung von Hundeauslauf ist zu unterbinden und z.B. durch Beschilderung zu kennzeichnen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Innerhalb des Plangebiets sind Dächer mit einer Neigung von 15° bis zu 45° zulässig.
1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
1.3 Die Ziffern 1.1 und 1.2 gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
1.4 Abweichend von den Bestimmungen der Ziffer 1.1 sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI** und **WA 3** gekennzeichneten Flächen auch Dachneigungen von weniger als 15° zulässig.
1.5 Abweichend von den Bestimmungen der Ziffer 1.1 sind innerhalb der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 5** gekennzeichneten Flächen im Falle einer Einzelhausbebauung auch Dachneigungen von weniger als 15° zulässig.

1. Dachdeckungen

2.1 Innerhalb des Plangebiets sind einfarbige Dachdeckungen in der Farbgebung rot, rotbraun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Gründächer zulässig.
2.2 Nebendachflächen sind bis zu 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit dem von Ziffer 2.1 abweichenden Material zulässig.

2. Sichtflächen und Fassaden

Es sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz, Schiefer, Kunstschiefer und Glas zulässig.

3. Solare Strahlungsenergie

4.1 Abweichend von den Ziffern 2 (Dachdeckungen) und 3 (Sichtflächen und Fassaden) sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie an den Sichtflächen der Gebäude und den Dachflächen zulässig. Die Anlagen sind ausschließlich in aufgesetzter oder integrierter Bauweise und in paralleler Anordnung zur Dachfläche bzw. Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

4.2 Eine Ausnahme gilt bei Dächern, die einen Neigungswinkel von weniger als 15° aufweisen.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

5.1 In Verbindung mit § 8 LBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasser- und luftdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
5.2 Auf den privaten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. Zufahrten und Zuwegungen

6.1 Der Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen ist mindestens in einer Tiefe von **5,00 m** zur Straßenbegrenzungslinie in gepflasterter Bauweise herzustellen.
6.2 In den im Plangebiet mit **WA 1, WA 2, WA 4** und **WA 5** gekennzeichneten Bereichen sind Zufahrten mit einer Breite von maximal **5,50 m** pro Baugrundstück zulässig.

6. Stellplätze

7.1 Innerhalb der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind auf dem angrenzenden Parkplatz pro Tinyhaus mind. **1,5** Stellplätze zu errichten und nachzuweisen.
7.2 Innerhalb der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI** gekennzeichneten Mischgebieten ist auf dem jeweiligen Baugrundstück pro **25 m²** Nutzfläche des Ärztehauses 1 Stellplatz zu errichten und nachzuweisen. Innerhalb der Wohnfläche sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten und nachzuweisen.
7.3 Innerhalb der Planzeichnung festgesetzten und mit **WA 3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist bei einer Bebauung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ein Stellplatzfaktor von mindestens **1** festzulegen.

7. Beleuchtung

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Hinweis:

Es wird auf die am 21.01.2021 in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Gemeinde Wanderup hingewiesen. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung ergibt sich die Ermittlung des Stellplatzbedarfes aus Anlage 1. Für Wohnungen sieht die Satzung einen Faktor von 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit vor.

Ein Verstoß gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften der Ziffern 1 bis 8 stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO 2021 vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten Bestimmungen zuwiderhandelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO 2021 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 11 BauNVO
	Mischgebiete	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse; hier als Höchstmaß: 1	§§ 16, 17, 19 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Einzelhäuser	§ 22 BauNVO
	Einzel- oder Doppelhäuser	§ 22 BauNVO
6. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen - öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen - privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		
	Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

9. Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. Bezeichnung der Maßnahme, bspw. M	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzung von Hecken und Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen: Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Hecken und Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalt von Knickstrukturen - Entwidmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

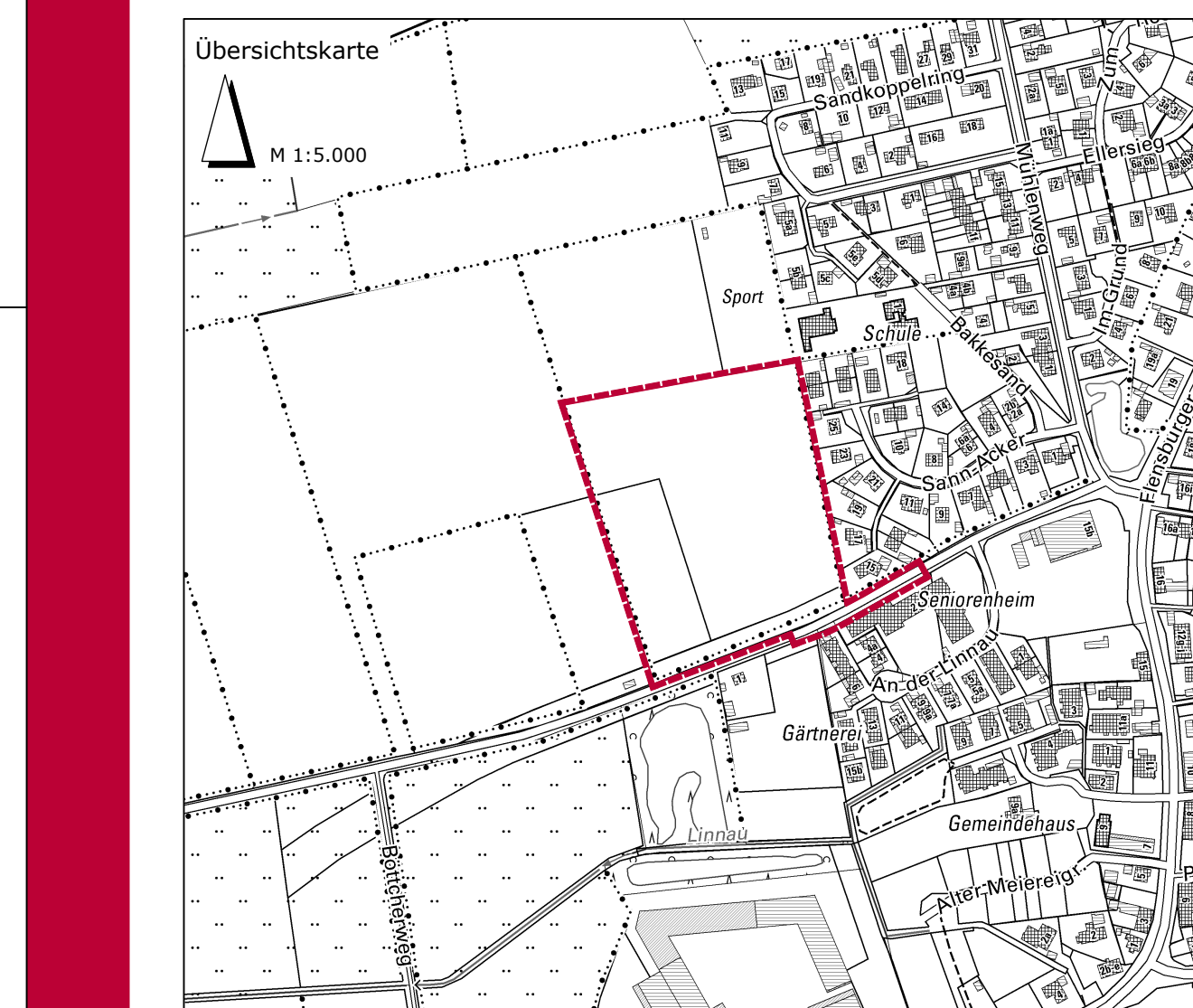
15. Sonstige Planzeichen

	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wanderup und des Wasserverband Nord	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 + § 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

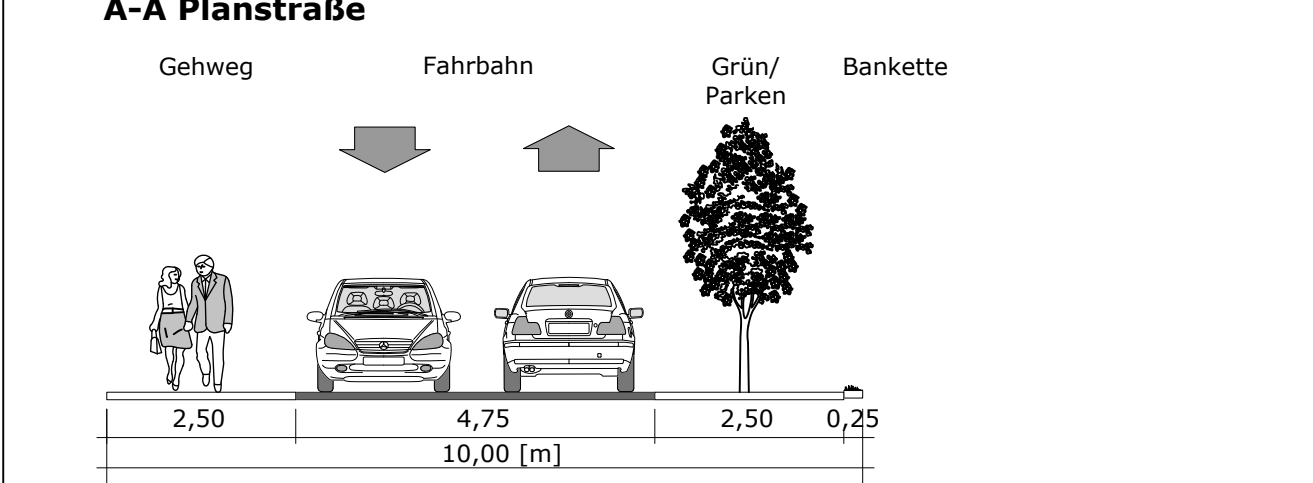
	bestehende Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Bemaßung
	wegfallender Knick
	Schnittlinie
	geplante Grundstücksgrenze

SATZUNG DER GEMEINDE WANDERUP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "WESTERKJER"

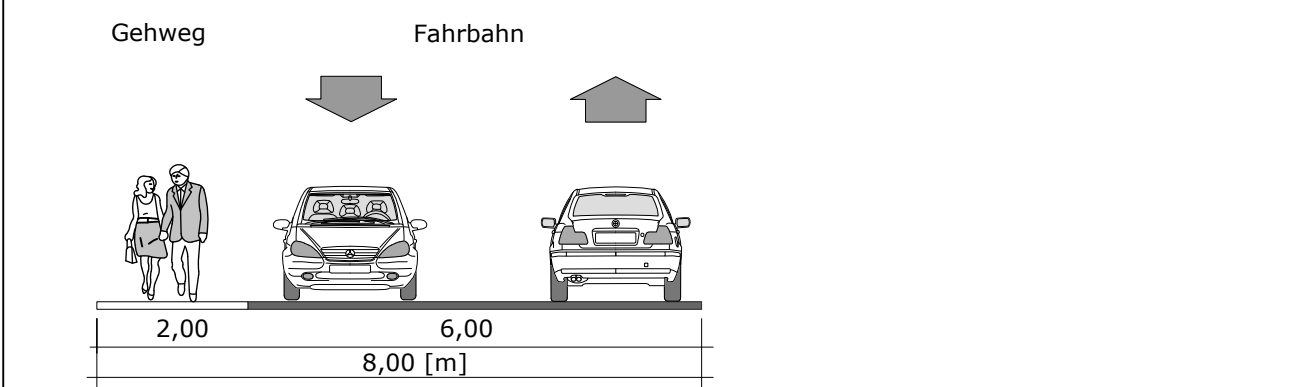


Straßenquerschnitte M. 1 : 100

A-A Planstraße



B-B Westerkjer



H N Stadtplanung

PLANVERFASSER
H N Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAU 1 · 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015

info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 2 (1) | § 3 (1) / § 4 (1) | § 3 (2) / § 4 (2) | § 4 a (3) | § 10 (1)

PLANNER / ZEICHNER: M. HASS / U. ESPETER | PRJ.-NR.: 24-114 | DATUM: 02.04.2025