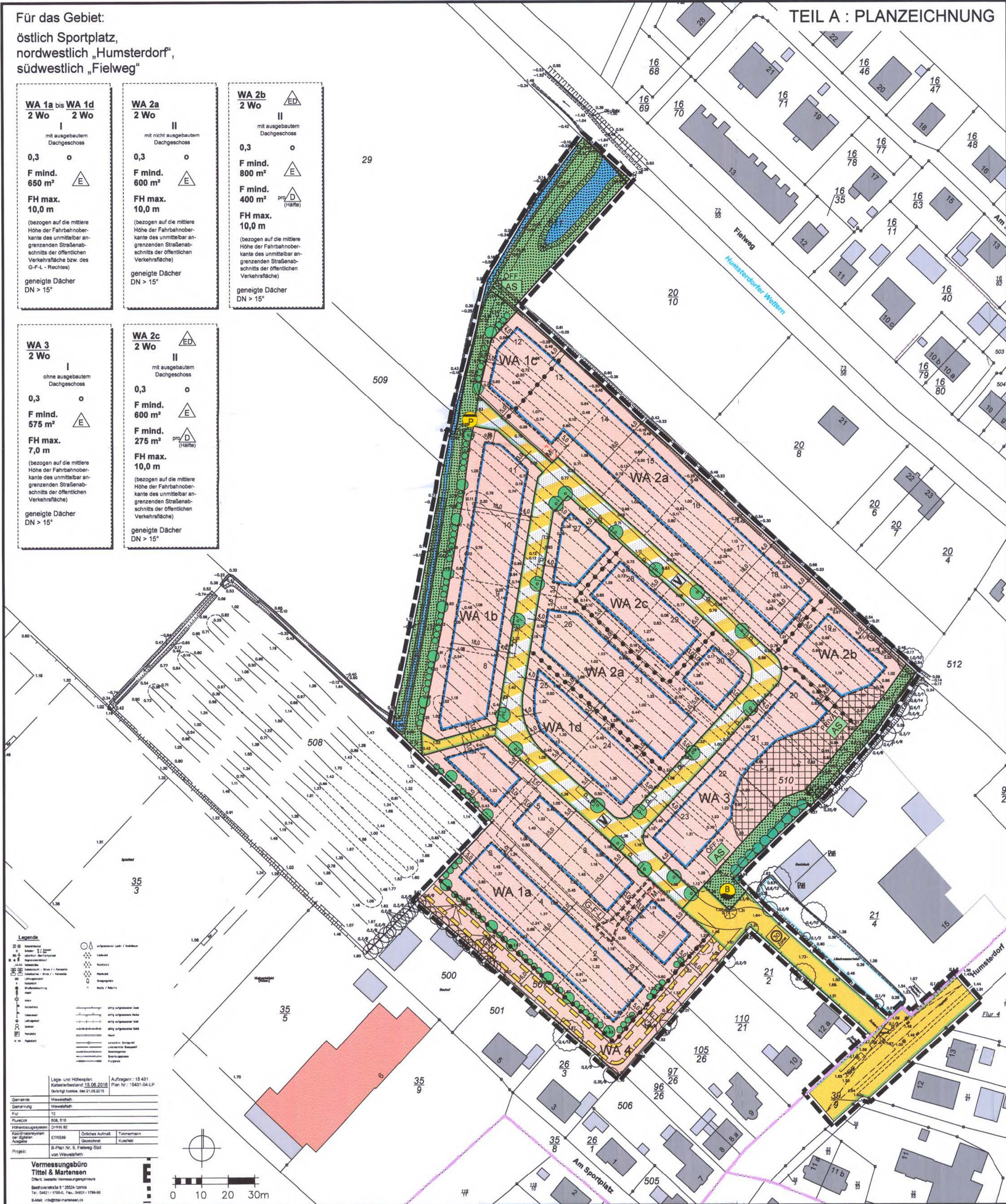


SATZUNG DER GEMEINDE WEWELSFLETH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „Fielweg-Süd“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1 + 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text, Ziffer I, 3.1 + 4)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Mindestgrundstücksgröße (F mind.) mit Bezug auf die Bauweise	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Teil B - Text, Ziffer II, 4.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 BauNVO
	Offene Bauweise	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I, 4 + 6)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I, 4 + 6)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Dachneigung z. B. mit Mindestmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II, 2.1 bis 2.3)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 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
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	SW - Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Löschwasser-Brunnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, privat und öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Abstandsgrün“ mit Graben und teilweise mit Ausgleichsfunktion (s. Teil B - Text, Ziffer I, 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	„Auslaufbauwerk“ in Verbindung mit Abstandsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke 2 und 4 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Erreichbarkeit westlich des Plangebietes angrenzender landwirtschaftlicher Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der geplanten Grundstücke 2 und 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten des geplanten Grundstücks 12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Nummerierung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	
	Bemaßung in m	

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken
	Böschung, Graben
	Bäume außerhalb des Plangebietes und ohne Schutzstatus
	vorhandener Höhenpunkt über NN
	Sichtdreieck
	Tempo 30 km/Zone
	Bereich mit Ausschluss einer schutzbedürftigen Nutzung im Erdgeschoss

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - unzulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauwerke, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
- 2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für alle Wohnbaugrundstücke gleichermaßen festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von 0,5 zulässig ist.
- 2.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (G-F-L-Recht) ist nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
- 2.4 Bei dem geplanten Grundstück (6) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeifensteils“ als private Grundstückszueignung zwischen der Straßenbegrenzungslinie im Nordosten und der geplanten Grundstücksgrenze zwischen Grundstück (5) und (6) im Südwesten nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
- 2.5 Neben dem unter Ziffer 3.1 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist zusätzlich eine Fläche von bis zu 30 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsfächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof o. ä. je geplantem Wohnbaugrundstück innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgennante Nutzung zulässig.

4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- 4.1 Das entsprechend der Ziffer 3.1 bis 3.4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) darf für alle geplanten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich, ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück als Einzelhaus um bis zu maximal 30 m² und je Doppelhaushälfte um bis zu maximal 20 m² überschritten werden.
- 4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Firsthöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe - ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenschnittes bzw. der angrenzenden privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht).
- 4.3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

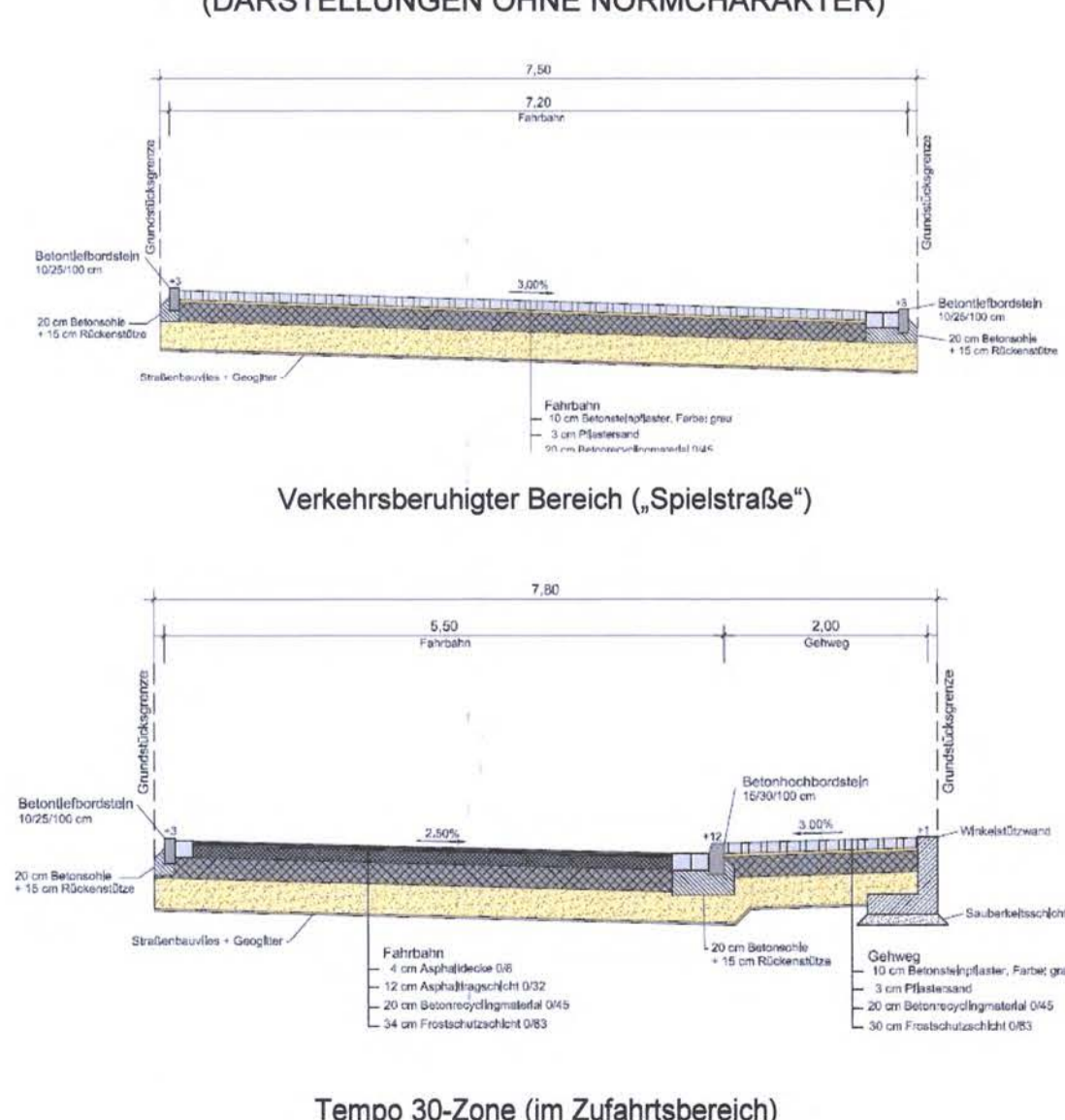
7. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

- 7.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks- (Teil-)flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungs- bzw. erschließungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

8. Öffentliche Parkplätze / Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

- 8.1 Die Lage der planzeichnungsmäßig festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen kann aufgrund zu beschränkter verkehrstechnischer Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße)“ verschoben werden.

STRASSENREGELQUERSCHNITT (DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



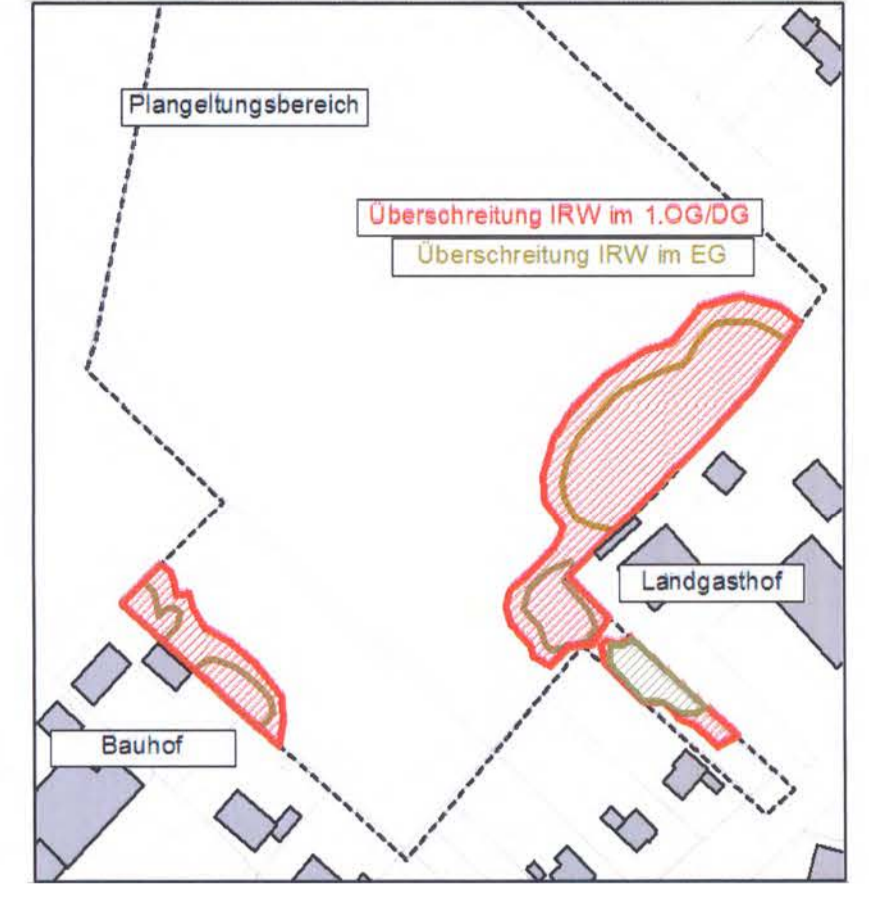
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die innerhalb des Plangebietes angrenzenden nordwestlichen Plangebietes abseits des Grabenerhaltungstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzte Fläche in einer Gesamtflächengröße von 450 m² in Form einer naturnahen öffentlichen Grünfläche dem Allgemeinen Wohngebiet und den öffentlichen / privaten Verkehrsflächen als Ausgleichsfläche zu 100% zugeordnet.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Zum Schutz der Wohngebäude vor Gefahrbelärg sind in den in der nachstehenden Abbildung dargestellten Bereichen aufgrund von Richtwertüberschreitungen im Erdgeschoss bzw. auch im 1. Obergeschoss keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

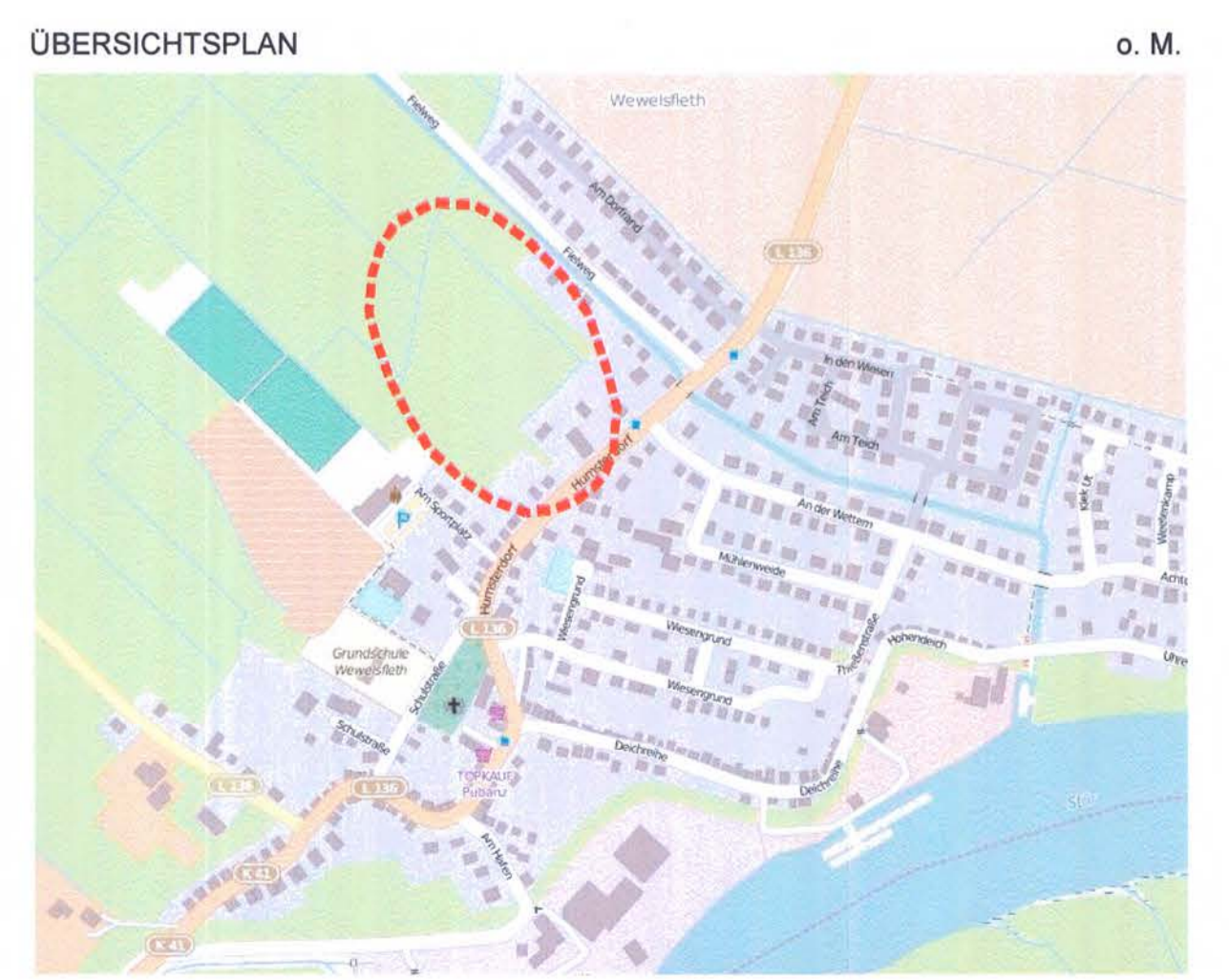
1. Einfriedigungen Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedigungen jedweder Art (im Sinne „blickdicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Friesenwände oder Trockenmauern gilt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlatenzäunen nur bis zur Höhe von maximal 1,20 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante bzw. Wegebahnkante, zulässig.
2. Dächer 2.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Grundriss sind in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig. Bei der Errichtung eines Grundrisses sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von < 15° für die vorgennanten baulichen Anlagen zulässig. 2.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen. 2.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen mit Flachdächern und mit fach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.2 zu beurteilen sind, zulässig. Baugeländetypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
3. Sockelhöhen Die Oberkanten der Erdgeschoßfertigfußböden werden mit mindestens 40 cm und mit maximal 0,70 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenschnittes bzw. der angrenzenden privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht) festgesetzt.
4. Dachgeschosse 4.1 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffeldgeschoss unzulässig.

HINWEISE

1. **Aufsicht:** Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 27a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September, verboten.
2. **Kompensation:** Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, wird für das Allgemeine Wohngebiet und die öffentlichen / privaten Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes o auf dem Flurstück 68/1, Flur 9, Gemarkung Ecklak in der Gemeinde Ecklak des Vorrats-Ausgleichsflächenpools des Amtes Wilstermarsch in einer Flächengröße von 17.587 m² abgelöst.

SATZUNG DER GEMEINE WEWELSFLETH - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „Fielweg - Süd“

Für das Gebiet: östlich Sportplatz, nordwestlich „Humsterdorf“, südwestlich „Fielweg“



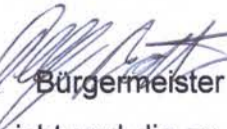
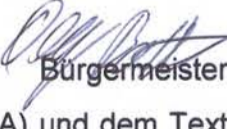
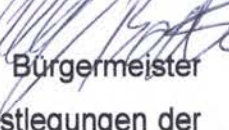
- SATZUNG -

Bearbeitungs- und Verabschiedungsdatum: Gesamtsatzung / Satzungsschluss 29.09.2016	Planverfasser: BBB-Schulze 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom: 29.09.2016 (Plan Nr. 2.0)
--	---	--	--

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 03.11.2015 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 03.11.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.03.2016 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 21.01.2016 zu dem Planvorhaben unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 10.05.2016 bis zum 09.06.2016 während der Dienststunden im Amt Wilstermarsch (Zimmer 24), Kohlmarkt 25 in 25554 Wilster nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 28.04.2016 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 28.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.01.2016 von der Planung unterrichtet. Wewelsfleth, 27.07.2016
7. Der katastermäßige Bestand am 15.06.2016 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, 05.08.2016
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit am 29.05.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.05.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom am 29.05.2016 gebilligt. Wewelsfleth, 27.07.2016
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Wewelsfleth, 05.11.2016
11. Die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 23.11.2016 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.11.2016 in Kraft getreten. Wewelsfleth, 05.11.2016

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Fielweg - Süd“ der Gemeinde Wewelsfleth für das Gebiet östlich Sportplatz, nordwestlich „Humsterdorf“, südwestlich „Fielweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Offentl. best. Verm.-Ing.