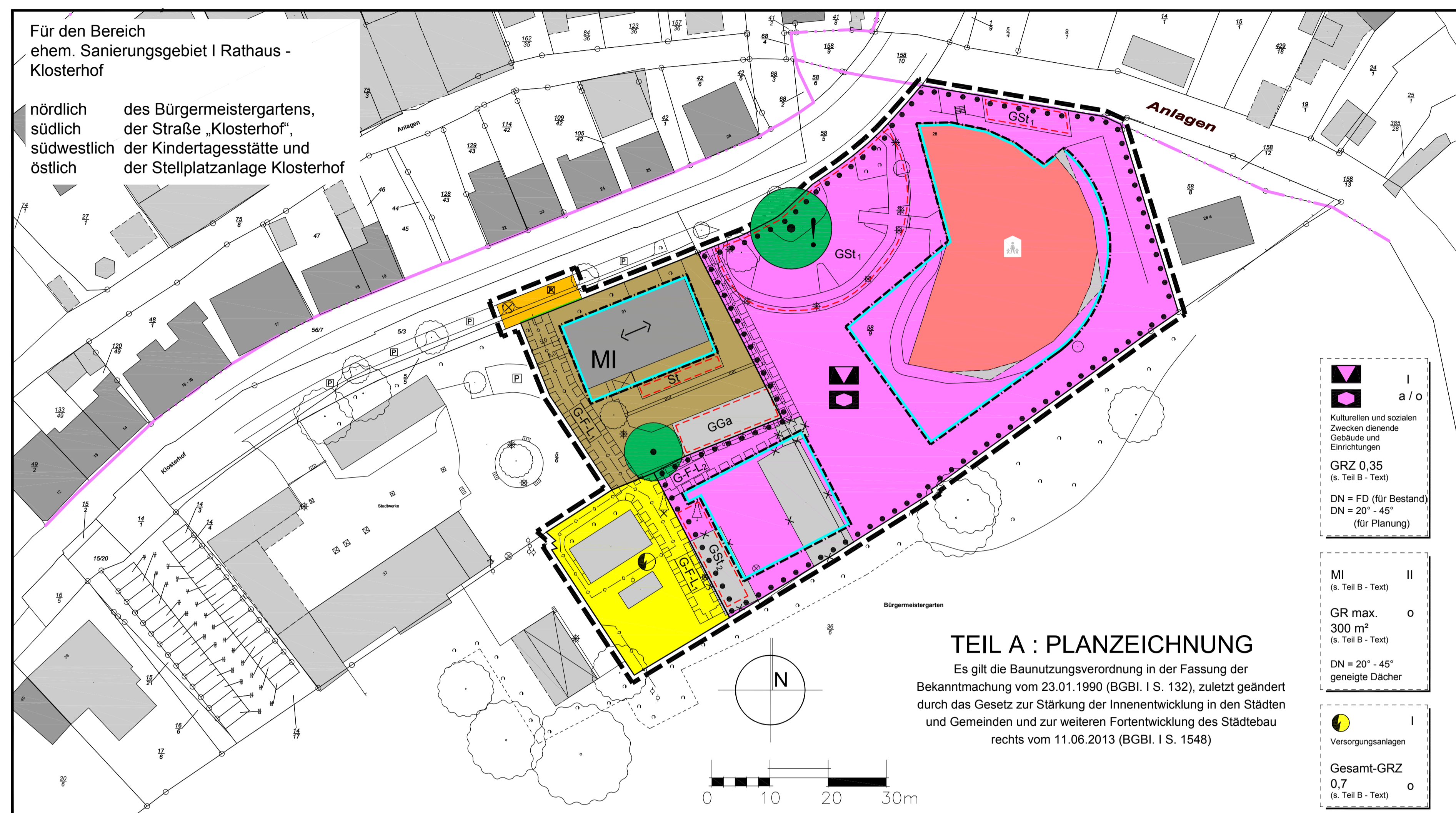


SATZUNG DER STADT WILSTER ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3



TEIL A : PLANZEICHNUNG
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaus rechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ZEICHENERKLÄRUNG
 Es gilt die Planzeichnungsverordnung (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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiete (s. Text - Teil B, Ziffer I. 1.1 + 1.2)	§ 6 BauNVO
	Flächen für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf Zweckbestimmungen: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Nutzungsschablone und Teil B - Text, Ziffer I. 3.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Nutzungsschablone und Teil B - Text, Ziffer I. 3.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I. 4.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I. 2.1 + 2.2)	§ 23 BauNVO
	flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	geneigte Dächer mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Hauptfrischrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 84 LBO
Verkehr		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (Stadtwerke Wilster)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünordnung		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	das Stadtbild prägender Großbaum zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I. 5.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe (Stadtwerke Wilster und deren Rechtsnachfolger) und der Anlieger der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe (Stadtwerke Wilster und deren Rechtsnachfolger)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I. 3.1, 3.2 + 4.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Gemeinschaftsgaragen (zugunsten der Anlieger des Mischgebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Stellplätze (zugunsten der Anlieger des Mischgebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Bemaßung in m	

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Bäume ohne Schutzstatus
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Parkplätze im „Klosterhof“
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flur
	Gehweg / Fahrbahn / Park- und Baumstreifen / Gehweg

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

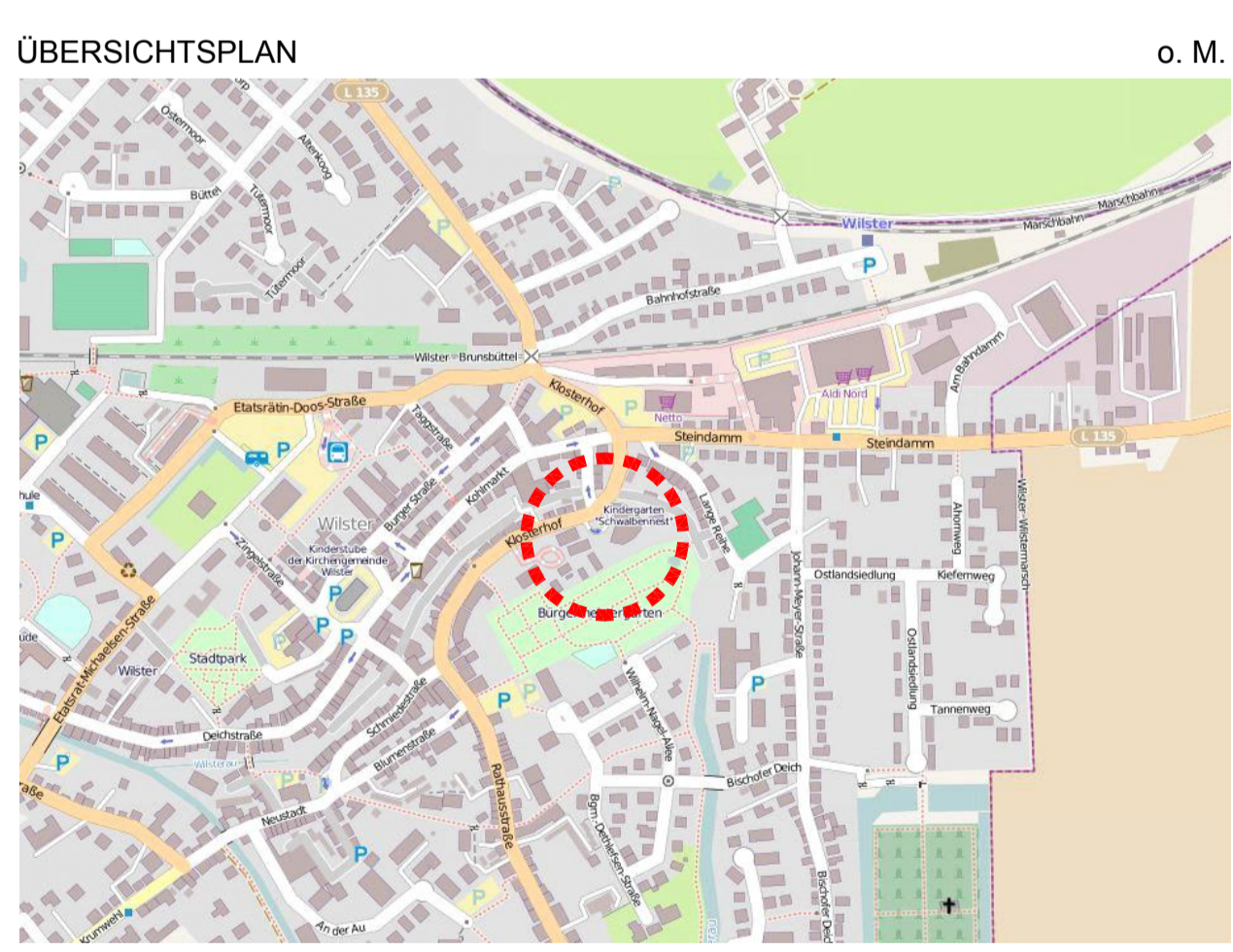
- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
 - In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - unzulässig.
 - In dem Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - unzulässig.
- Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
 - Die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden.
 - Die innerhalb der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf festgesetzten Baugrenzen dürfen für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Terrassen ausnahmsweise um bis zu 25 m² überschritten werden.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt für die Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarfs insgesamt maximal 1.000 m² und für das Mischgebiet maximal 380 m².
 - Das für die Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarfs unter Ziffer I. 3.1 festgesetzte Maß der Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beinhaltet auch die Grundflächen für dem ständigen Aufenthalt dienende Terrassen.
 - Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, bezogen auf den Plangeltungsbereich, darf die Grundfläche der Hauptgebäude um die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis auf eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 ausnahmsweise überschritten werden.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht und G-F-L₂-Recht) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind unter Beachtung der Regelungen aus Ziffer I. 3.1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Im nordöstlichen Bereich der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf in mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 - Die innerhalb des Mischgebietes (MI) im Teil A (Planzeichnung) als Gemeinschaftsanlage (GGa) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzte Fläche und zugleich als vorhandene Garagenanlage darf gegenüber der Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarf ohne Grenzabstand bestehen bleiben.
 - Mit der Bebauung auf der Fläche für den öffentlichen und privaten Gemeinbedarf ist unter Beachtung der Besänge der Bechtung und Besonnung sowie des Brandschutzes ein Mindestabstand zu der unter Ziffer I. 4.2 benannten Gemeinschaftsgaragenanlage von mindestens 3,0 m einzuhalten.
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Im Krontraufbereich des auf der Fläche des öffentlichen und privaten Gemeinbedarfs mit Erhaltungsgebot im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten das Ortsbild prägenden Einzelbaumes sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieses Baumes zu erwarten sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- Dächer**
 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen oder eigenständige Garagenanlagen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
- Dachgeschosse**
 In dem Mischgebiet (MI) ist mit baulicher und nutzungsbezogener Inanspruchnahme der als Höchstmaß festgesetzten zwei Vollgeschosse (II) die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelfgeschoss unzulässig.

SATZUNG DER STADT WILSTER - KREIS STEINBURG - ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3

Für den Bereich
 ehem. Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof
 nördlich des Bürgermeistertgartens,
 südlich der Straße „Klosterhof“, südwestlich der Kindertagesstätte und
 östlich der Stellplatzanlage Klosterhof



- Satzung -

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 17.09.2014 durchgeführt worden.
- Die Ratsversammlung hat am 29.09.2014 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 13.11.2014 (einschließlich) während der Dienststunden in der Amtsverwaltung des Amtes Wilstermarsch (Zimmer 22) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 02.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 02.10.2014 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 02.10.2014 nach § 2 Abs. 2 BauGB über die gemeindliche Planung unterrichtet.
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 08.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Ratsversammlung am 08.12.2014 als Satz beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 08.12.2014 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss der Ratsversammlung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ 2014 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 Fälligkeit und Erförschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08.12.2014 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Wilster in den Bereich ehem. Sanierungsgebiet I Rathaus - Klosterhof nördlich des Bürgermeistertgartens, südlich der Straße „Klosterhof“, südwestlich der Kindertagesstätte und östlich der Stellplatzanlage Klosterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

HINWEIS
Artenschutz:
 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. Beim Abriss von Gebäuden, gilt nicht für Gebäude geringer Höhe, wie z. B. Garagen, ist die Schonfrist gemäß § 27a LNatSchG zum Schutz von möglichen Fledermausvorkommen entsprechend einzuhalten.

Beratungs- und Verfahrensrat: Bauauschuss vom 02.12.2014 Ratsversammlung vom 08.12.2014 Gesamtberatung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung mit 15. Änderung des FNV (im Zuge des Berichtsjahrs)	Planverfasser: BIS-SCHARLBBE 24613 Aulung	Maßstab: 1 : 500 (m Original)	Planungsstand vom 02.12.2014 (Plan Nr. 2.0)
---	---	-------------------------------------	---