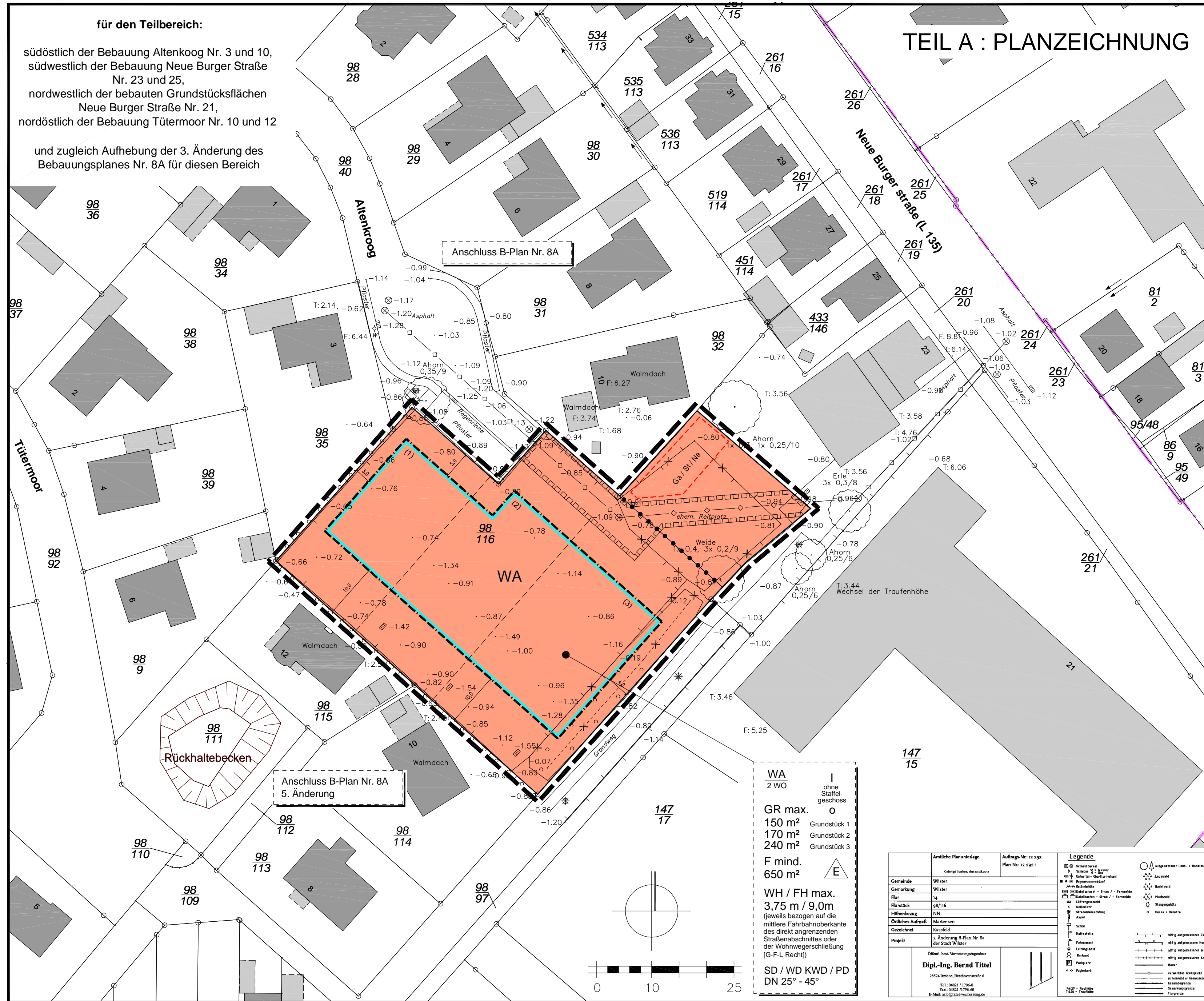


# SATZUNG DER STADT WILSTER ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8A



**für den Teilbereich:**  
 südöstlich der Bebauung Altenkoog Nr. 3 und 10,  
 südwestlich der Bebauung Neue Bürger Straße  
 Nr. 23 und 25,  
 nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen  
 Neue Bürger Straße Nr. 21,  
 nordöstlich der Bebauung Tütemoor Nr. 10 und 12  
 und zugleich Aufhebung der 3. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 8A für diesen Bereich

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 19.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 26.09.2012 und zusätzlich im Internetangebot der Stadt Wilster erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und 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. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Sitzung der Ratsversammlung am 19.09.2012 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.
- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 28.09.2012 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2012 über die Planung benachrichtigt.
- Die Ratsversammlung hat am 19.09.2012 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2012 bis zum 05.11.2012 während der Dienststunden in der Amtsverwaltung des Amtes Wilstermarsch (Zimmer 22) 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 26.09.2012 und zusätzlich im Internetangebot der Stadt Wilster 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 Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Wilster, den  
 (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.08.2012 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Itzehoe, den  
 (Siegel) Öffentl. best. Verm.- Ing.

- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.2012 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Begründung zur Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 12.12.2012 gebilligt.  
 Wilster, den  
 (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
 Wilster, den  
 (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Ratsversammlung über die Bebauungsplansatzung sowie die Stellungnahme der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2012 wird hiermit bekannt gemacht. Die Begründung zur Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 12.12.2012 gebilligt.  
 Wilster, den  
 (Siegel) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVOB), Schl.-H., S. 69) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 12.12.2012 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster für das Gebiet südöstlich der Bebauung Altenkoog Nr. 3 und 10, südlich der Bebauung Neue Bürger Straße Nr. 23 und 25, nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen Neue Bürger Straße Nr. 21, nordöstlich der Bebauung Tütemoor Nr. 10 und 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Wandhöhe (nach LBO) (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablone)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablone)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	<b>Bauweise / Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach / Pultdach (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
	<b>Hauptversorgungsleitungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	SW-Leitung, unterirdisch (mit Unterhaltungsstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zugunsten der Anlieger Neue Bürger Straße Nr. 23	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Neue Bürger Straße Nr. 23 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bemaßung in m	
	Bezeichnung der in Aussicht genommenen Baugrundstücke	
	<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Höhepunkt über NN	
	zukünftig fortfallender Wall / Zaun	
	Einzelbäume ohne Schutzstatus	

## TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
    - In dem Allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO je Wohnbaugrundstück maximal 120 m².
    - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (G-F-L-Recht) sind nicht auf die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO des Allgemeinen Wohngebietes, geplante Grundstücke (2) und (3), anzurechnen.
  - Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

Das grundstücksbezogen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich für Terrassen einschließlich Stützmauern, sofern diese erforderlich sind, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 30 m² überschritten werden.
  - Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohnbaugrundstück zulässig.
  - 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) für die Teilgebiete festgesetzte maximale Wand- und Gebäudehöhe ist jeweils die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante des an die überbaubare Grundstücksfläche angrenzenden öffentlichen Straßenabschnittes bzw. der privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)**
    - Dächer**
      - Häuser mit Gründach sind in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 25° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
      - Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
      - Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 1.2 zu beurteilen sind, zulässig.
    - Sockelhöhen**

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden mit maximal 0,70 m über der Fahrbahnoberkante an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (G-F-L-Recht) festgesetzt.
    - Dachgeschosse**

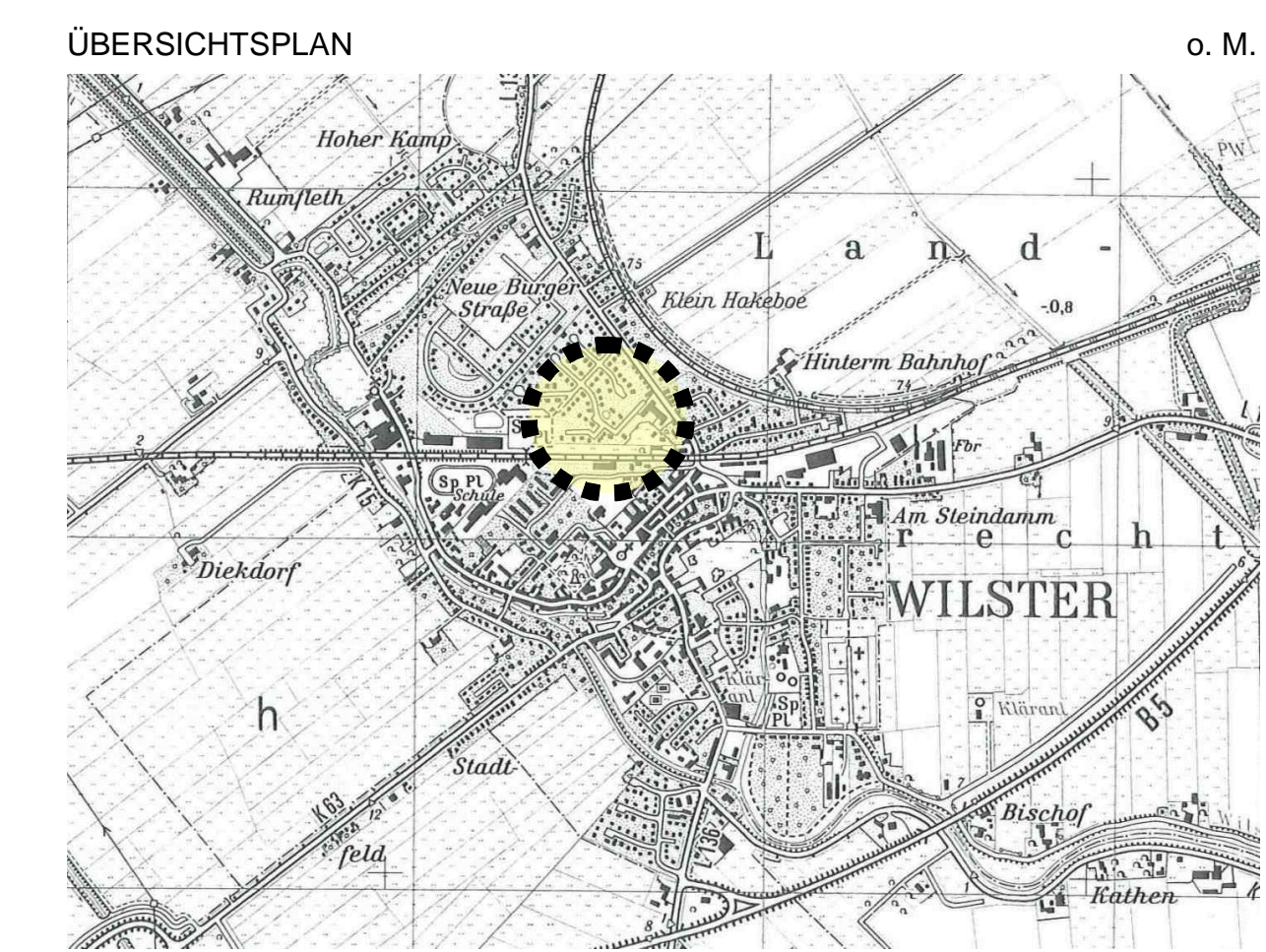
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.
    - Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Dachziegel, Betonplatten und Schindeldacheindeckungen zulässig. Reflektierende Materialien - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlageformen - sind unzulässig.
  - HINWEIS**

**Artenschutz:**  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Bauleitplanung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

## SATZUNG DER STADT WILSTER - KREIS STEINBURG - ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8A

Für das Gebiet:  
 südöstlich der Bebauung Altenkoog Nr. 3 und 10,  
 südlich der Bebauung Neue Bürger Straße Nr. 23 und 25,  
 nordwestlich der bebauten Grundstücksflächen Neue Bürger Straße Nr. 21,  
 nordöstlich der Bebauung Tütemoor Nr. 10 und 12



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Ratsversammlung vom 12.12.2012 Gesamtabstimmung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung mit 2. FNP-Anpassung	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (m Original)	Planungsdatum: vom 12.12.2012 (Plan Nr. 2.0)
--	--	-------------------------------------	--