

Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 12 "Standort Feuerwehr"

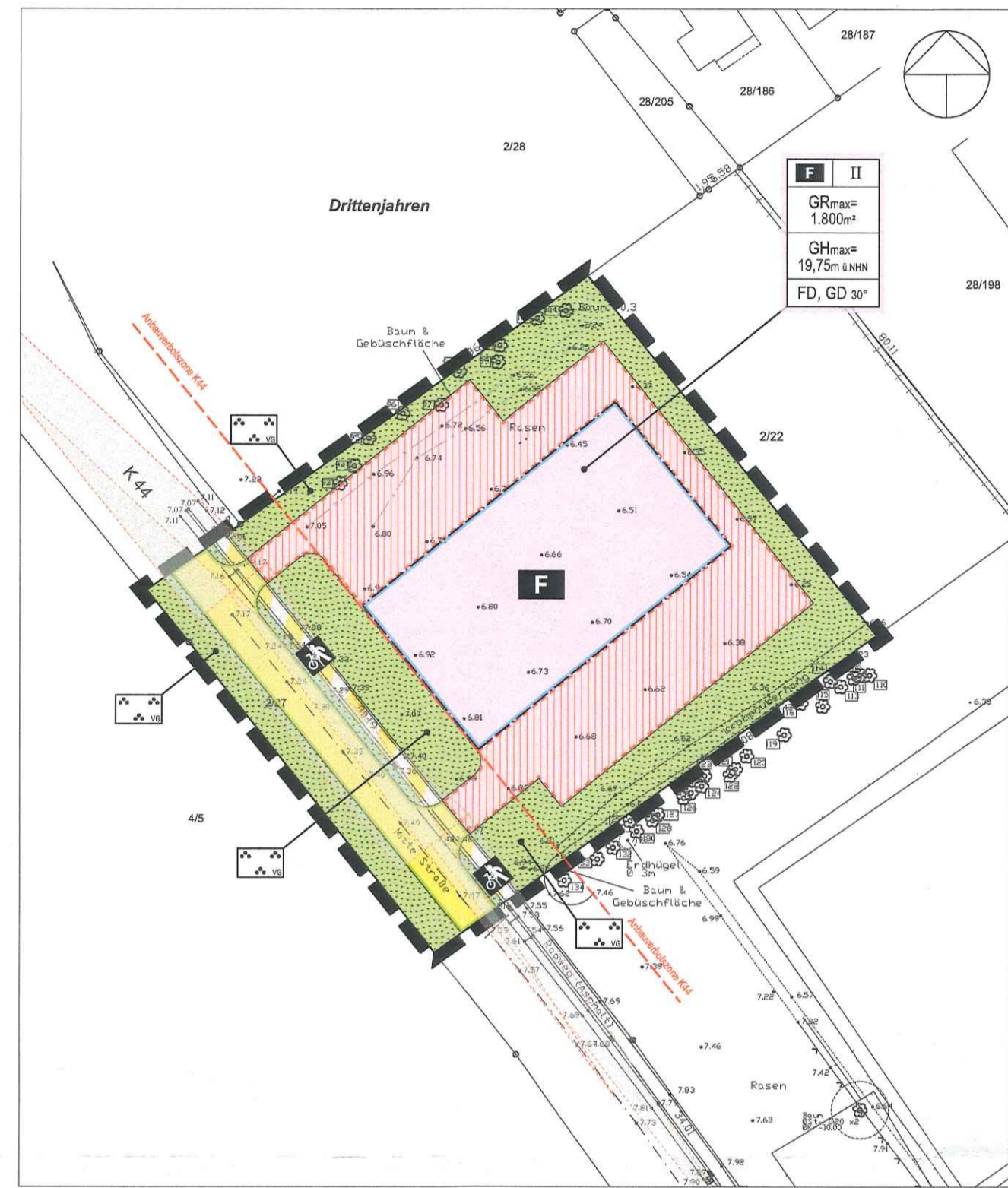
Für das Gebiet nordwestlich der 'Dorfstraße', südwestlich der Straße 'Grüner Kamp' und östlich der 'Kreisstraße 44'

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) und § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2022 folgende Satzung der Gemeinde Wendtorf über den Bebauungsplan Nr. 12 ("Standort Feuerwehr") für das Gebiet nordwestlich der 'Dorfstraße', südwestlich der Straße 'Grüner Kamp' und östlich der 'Kreisstraße 44', bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung

M 1:500

Teil B: Text



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)
In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie dieser Zweckbestimmung dienende Nutzungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO
(1) **Maximale Grundfläche (GRmax)**
In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche (GRmax) von 1.800 m² festgesetzt.
Die festgesetzte maximale Grundfläche (GRmax) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 2.100 m² zusätzlich überschritten werden.
(2) **Höhe baulicher Anlagen**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax ü.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.
Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax ü.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 50 Abs. 1 und 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung Maximale Grundfläche, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Nr. 3 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), als Höchstmaß (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null NHN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Nr. 2 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Nr. 1 BauNVO
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind Sichtdreiecke	§ 9 Abs. 10 BauGB
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Bereich für Radfahrer und Fußgänger	

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grünflächen Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche (öffentlich): Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Örtliche Bauvorschriften Zulässige Dachform: Flachdach (FD), Giegenes Dach (GD) Maximal zulässige Dachneigung: 30°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO-SH
	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) Anbauverbotszone K44 (15 m)	§ 29 Abs. 1 StWVG-SH
	Darstellung ohne Normcharakter Bebauung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksbezeichnung	
	Geländehöhepunkt (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null NHN)	
	Topographie / Bewuchs, vorhanden	
	Topographie / Bewuchs, künftig entfallend	
	Baum, vorhanden	

Teil B: Text

Anzahl der Stellplätze
In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind mindestens 34 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere sicht einschränkende Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe wird von der das Grundstück erschließenden Straßenoberkante gemessen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO-SH

(1) **Gebäudefassaden**
In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Braun, Beige, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder hellgelbtes oder naturbelassenes Holz zulässig.
Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

(2) Dachform und -neigung

In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig.

(3) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden nur Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

(4) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind nur untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen und/oder Terrassenüberdachungen.

(5) Solarenergieanlagen, Gründächer

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Altlasten

Etwalige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

2. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wendtorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwalige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 27.05.2021). Eine entsprechende Meldung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 27.09.2021 liegt vor.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der RAS-LG4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) und der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) bei der Bauausführung zu beachten.

5. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWg u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendtorf vom 13.02.2020.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Probsteier Herold am 24.09.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslage im Amt Probstei in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 18.10.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2022 bis zum 28.11.2022 während der Dienststunden im Amt Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Probsteier Herold am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-probstei.de“ ins Internet eingestellt.

Verfahrensvermerke

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wendtorf, den 11.8. AUG. 2023



Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 27. Juli 2023



ÖbVI

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wendtorf, den 10. AUG. 2023



Bürgermeister

- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wendtorf, den 10. AUG. 2023



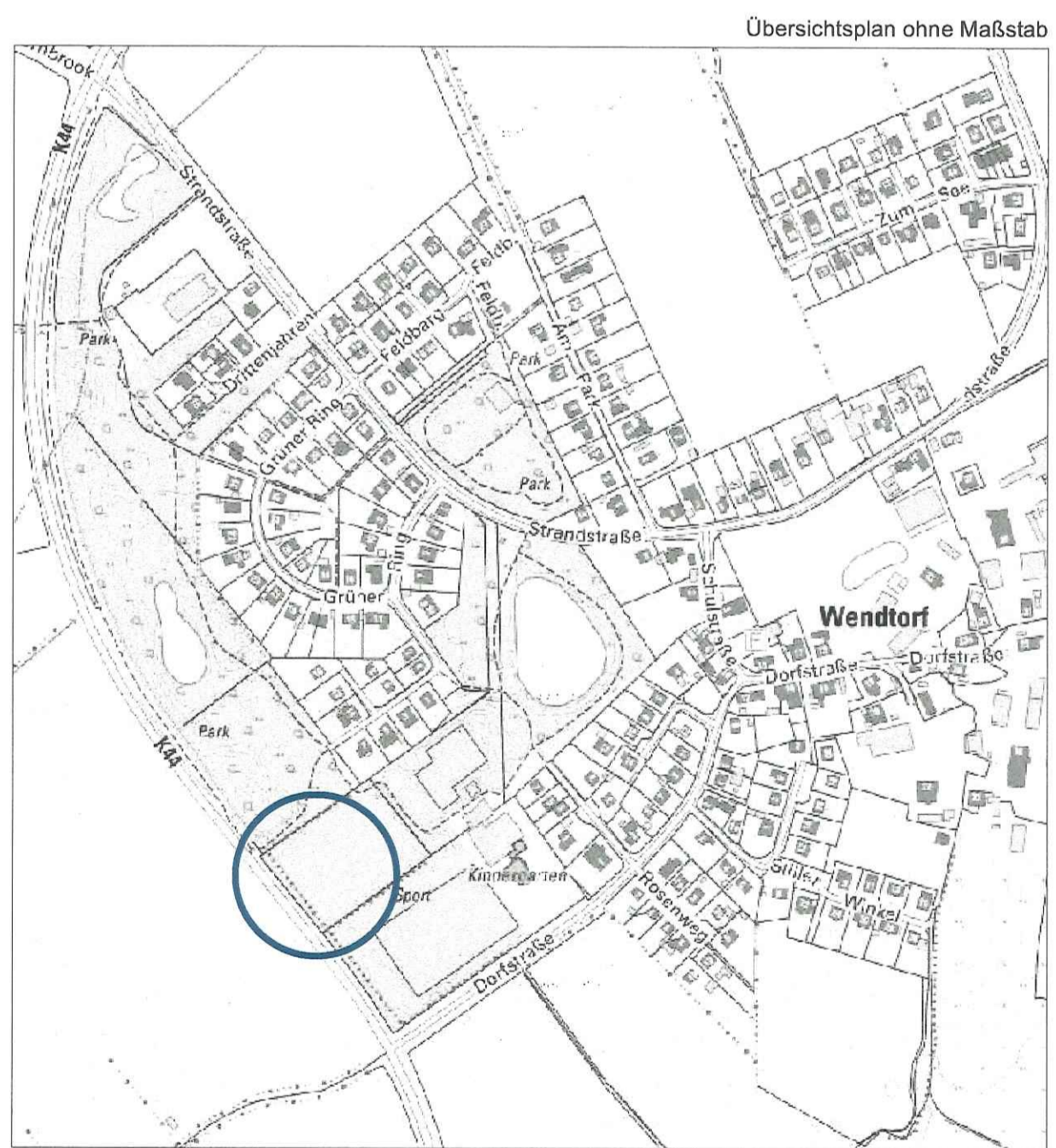
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der Plan und Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.8.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.8.2023 in Kraft getreten.

Wendtorf, den 21. AUG. 2023



Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 12 "Standort Feuerwehr"

Für das Gebiet nordwestlich der 'Dorfstraße', südwestlich der Straße 'Grüner Kamp' und östlich der 'Kreisstraße 44'

Bearbeitung: 16.09.2021, 25.07.2022, 12.12.2022