

SATZUNG DER GEMEINDE WISCH, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.13 VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER DORFSTRASSE - HOFSTELLE KLINDT"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wisch vom 12. April 2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13 für das Gebiet "Östlich der Dorfstraße - Hofstelle Klindt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

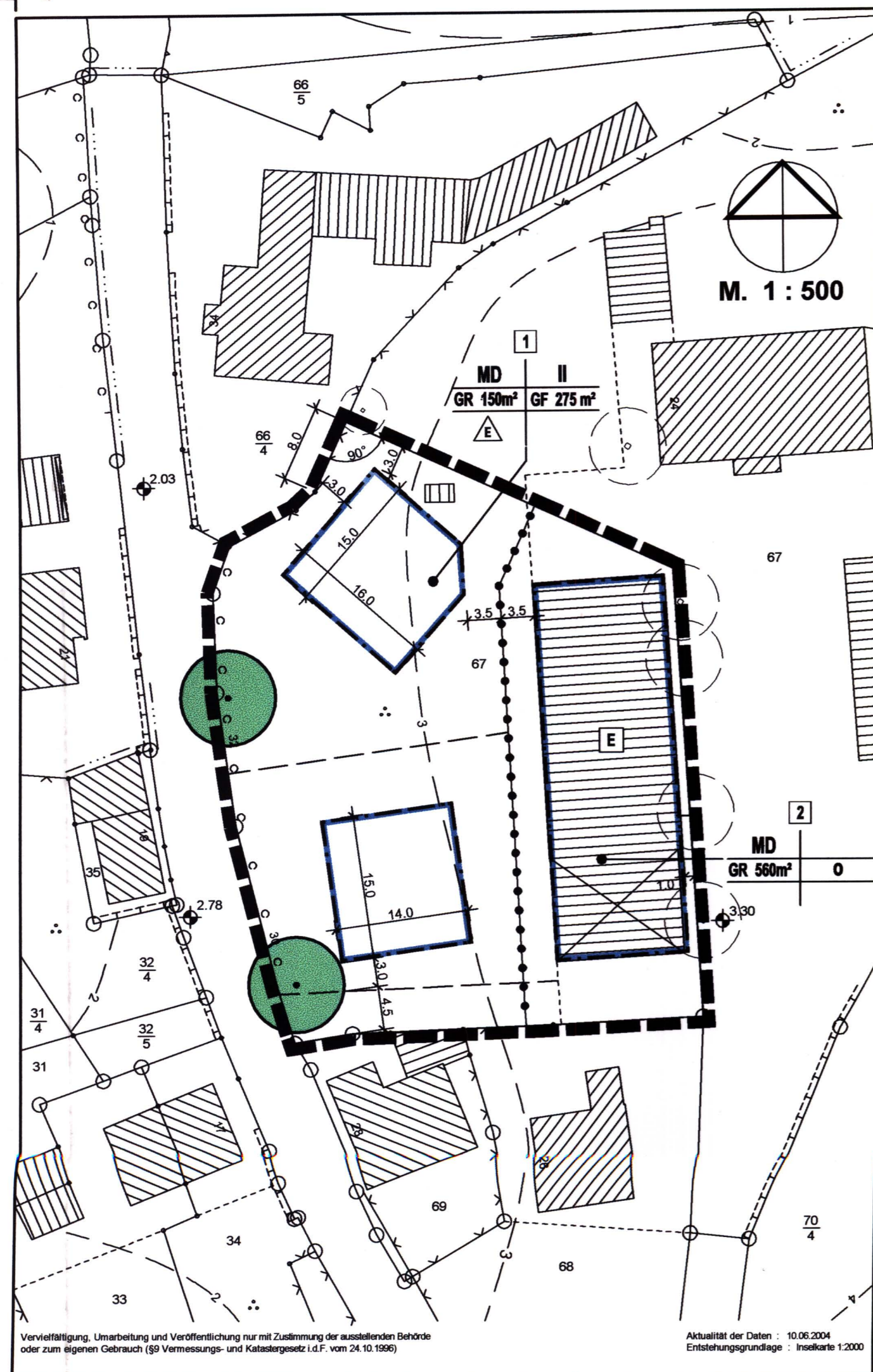
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs.5 BauNVO
MD	DORFGEBIET	§ 5 BauNVO
GR 150m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GF 275m²	MAXIMALE GRÖßE DER GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
0	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

	VORHANDENES GEBÄUDE
	VORHANDENER BAULICHER UNTERSTAND
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
E	ERHALTENSWERTE EINZELANLAGE NACH § 1 Abs.6 Nr.5 BauGB
67	FLURSTÜCKSNUMMER
	HÖHENLINIE
	HÖHENPUNKT IN METERN ÜBER NORMALNULL (NN)
	VORHANDENER EINZELBAUM
	MAßANGABE IN METERN
1	NUMMER DES TEILGEBIETS



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

- § 9 (1) 1 BauGB
- In den MD-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 5 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - In den Teilgebieten 1 und 2 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche und Geschossfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

2) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

- § 9 (1) 6 BauGB
- Im Teilgebiet 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3) Höhe der baulichen Anlagen

- § 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO
- Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 und 2 maximal 3,50 m über NN betragen. Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (Schnittkante der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Dachhaut) der Hauptgebäude sind in beiden Teilgebieten auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
 - Das zulässige Maß der Höhen über der Oberkante des EG-Fertigfußbodens beträgt:
 - im Teilgebiet 1 für die Traufhöhe 4,50 m und für die Gebäudehöhe 9,00 m,
 - im Teilgebiet 2 für die Traufhöhe 3,50 m und für die Gebäudehöhe 12,50 m.

4) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- § 9 (1) 4 BauGB
- Im Teilgebiet 1 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der öffentlichen Erschließungsfläche aus gemessen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einrichtungen für Abfallbehälter.

5) Grünordnerische Festsetzungen

- § 9 (1) 25 a und b BauGB
- Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- § 92 (1) 1 LBO
- Im Teilgebiet 1 ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig,
 - mit einem roten oder weißen Verblendmauerwerk, oder
 - mit einem glatten Außenputz in weißer Farbgebung.
 - Im Teilgebiet 2 ist die Gestaltung der Fassaden nur mit einem roten Verblendmauerwerk zulässig.
 - Im Teilgebiet 1 sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptdächflächen darf 30° bis 45° betragen. Bei untergeordneten Nebendächflächen wie z. B. bei Frontspießern oder Dachgauben darf die Dachneigung hiervon abweichen. Die Dächer sind mit Dachziegeln in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen eine Einzellänge von 4,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Im Teilgebiet 2 ist als Dachform für das Hauptgebäude nur ein Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung der Hauptdächflächen darf 40° bis 55° betragen.
 - Im Teilgebiet 1 ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
 - Im Teilgebiet 1 muss die Außenverkleidung der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen aus einer Holzverkleidung bestehen oder hat in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen.

7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstückflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen

- § 92 (1) 3 LBO
- Alle offenen Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Okosickersteinen, Pflasterungen mit einem großen Fugenananteil oder Grandbelägen) herzustellen.
 - Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen Erschließungsflächen sind nur zulässig:
 - als lebende Hecken
 - als Holz-, Metallgitter- oder Drahtzaun mit einer Höhe bis zu 1,25 m über der vorhandenen Geländeöhe. Die Verwendung eines Drahtzauns ist jedoch nur in enger Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.
 - mit einem bis zu 1,00 m über dem vorhandenen Gelände hohen bepflanztum Wall aus Feldsteinen (Friesenwall).
 - In beiden Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude, Garagen, Carports oder Einfriedungen integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz aus Holz umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer Laubbirke zulässig. Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem vorhandenen Gelände entsprechen.

HINWEIS:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.13 (in Kraft getreten am 16. Dezember 1999) haben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13 keine Gültigkeit mehr.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. Februar 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold vom 22. Oktober 2004 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 16. September 2004 ist nach § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. Oktober 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16. September 2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01. November 2004 bis einschließlich 01. Dezember 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Probsteier Herold vom 22. Oktober 2004 bekannt gemacht worden.

Wisch, den 04. JUL. 2005



J. Lamp
Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 21. APR. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schulze
Kiel, den 24. JUNI 2005



Katasteramt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12. April 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12. April 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Wisch, den 04. JUL. 2005



J. Lamp
Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wisch, den 04. JUL. 2005



J. Lamp
Der Bürgermeister

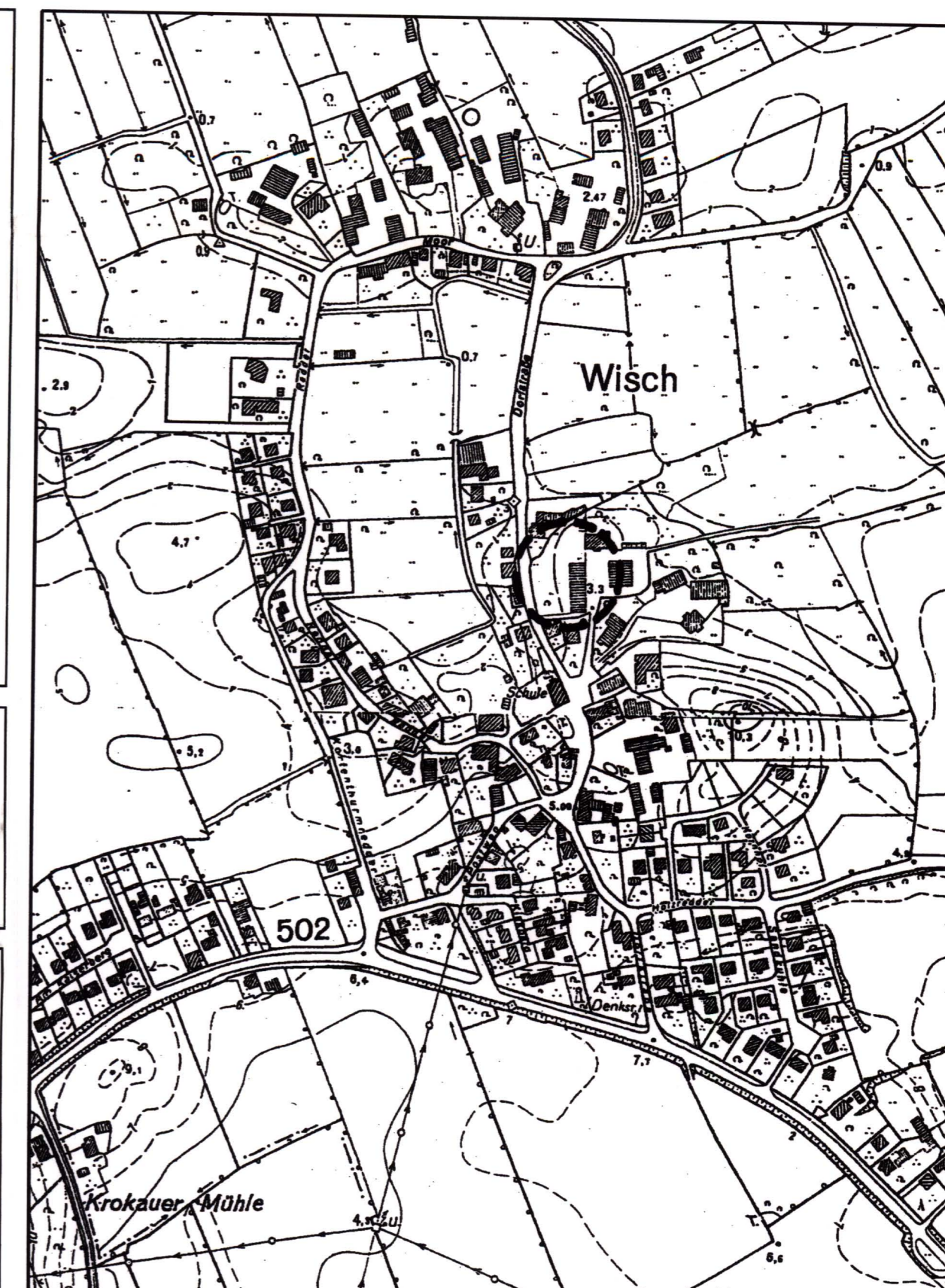
10. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 12.10.2005 in Kraft getreten.

Wisch, den 12. OKT. 2005



J. Lamp
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.13 DER GEMEINDE WISCH

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18
24105 KIEL
0431/5709190 FAX 5709199