

Satzung der Gemeinde Winnert über die 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 1 für das Gebiet: östlich "Oster Thun", südlich "Siedlung", westlich Flurstück 27, nördlich "Moorchaussee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; § 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)
- 0,25 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25
- I max. Anzahl der Vollgeschosse
- FH 24,0 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NHN
- G 700 Grundstücksgröße mindestens 700 qm
- 1 Wo maximale zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. eine

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

- R Fläche für die Regenwasserrückhaltung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 b BAUGB)

- Fläche zum Erhalt und zur Anlage von Knicks (§9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A Erhalt von Knick
- B Neuanlage von Knick
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 24 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- TG 1 Teilgebiet, z.B. Teilgebiet 1
- in Aussicht genommene Grundstücke
- zu verfüllendes Regenwasserrückhaltebecken
- zu entfernende Zäune
- Abbruch Gebäude

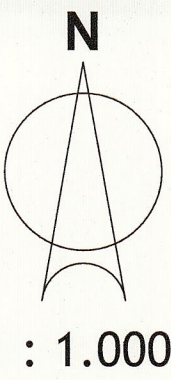
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Auch nicht ausnahmsweise sind zulässig Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
1.2 Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung in der Geschossfläche untergeordnet sind und in dem jeweiligen Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung genehmigt ist.
- 2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die jeweils zulässige GRZ darf durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 30 qm überschritten werden.
2.2 Firsthöhe bezeichnet die oberste Abschlusskante der Dachfläche.
- 3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs 1 Nr. BauGB)
In den Teilgebieten 2, 3, 5 und 7 ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung als Ferienwohnung zulässig, jedoch nur, wenn diese in der Geschossfläche der Hauptnutzung untergeordnet und im Wohngebäude eine Dauerwohnung genehmigt ist.
- 4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25b BauGB)
Auf den Flächen mit Erhalt und zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs 1 Nr. 25b BauGB) sowie auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Knick) sind Anpflanzungen und Ersatz nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Folgende Gehölze sind insbesondere geeignet:
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel
Sträucher: Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose, Bluthatrietel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)
- 5. Gestaltungsvorgaben (§ 84 LBO)
5.1 Fassaden
5.1.1 Zulässig für Außenfassaden sind Verblendmauerwerk, Putz und Holz.
5.1.2 Es ist eine sichtbare Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig.
5.2 Dächer
5.2.1 Es sind nur Sattel-, Waln oder Krüppelwalmdächer zulässig.
5.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 28 bis 50°.
5.2.3 Drempl sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Als Höhe für den Drempl wird der Abstand zwischen Fußbodenoberkante des Dachgeschosses und Schnittpunkt der Außenseite der Außenwandfläche mit der unteren Kante der Dachhaut festgesetzt.
5.2.4 Der Dachüberstand muss mindestens 30 cm betragen.
5.2.5 Nebenanlagen und Garagen sind von den o.g. Bestimmungen ausgeschlossen. Für Garagen ist ein Flachdach zulässig.
- 5.3 Dacheindeckung
5.3.1 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachtafeln mit dachpfannenförmiger Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Grau zulässig.
5.3.2 Dachpfannen oder Dachtafeln mit glänzend behandelter Oberfläche sind nicht zulässig.
5.3.3 Anlagen der Solartechnik sind auf Dachflächen zulässig.
5.3.4 Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Grasdächer zulässig.
- 5.4 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Bauflucht der Frontseiten um mind. 0,20 m zueinander versetzt angeordnet sind.
- 5.5 Wintergärten
5.5.1 Für Gebäudeanbauten bis max. 20 qm Grundfläche sind Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig, wenn die Anbauten als Wintergarten (gewächshausähnlicher Anbau) genutzt werden.
5.5.2 Die Ansichtsbreite der Konstruktionsteile darf 0,15 m nicht überschreiten.
5.5.3 Die Fassaden und Dachflächen sind mit Klarglas auszufachen.
- 5.6 Garagen einschl. Nebenräumen und Stellplätze
5.6.1 Umbaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.
5.6.2 Die Grundfläche umbauter oder offener Garagen einschl. Nebenräumen darf 40 qm nicht überschreiten.
5.6.3 Für offene Garagen (offene Autounterstände/Carports) ist auch das Material Holz zulässig.
- 5.7 Garten-, Spiel- und Gewächshäuser
5.7.1 Garten-, Spiel- und Gewächshäuser sind nur in der hinteren Grundstückshälfte, bezogen auf die Straßenfront, zulässig.
5.7.2 Je Grundstück darf die Grundfläche insgesamt 16 qm und die Firsthöhe 2,50 m nicht überschreiten.
5.7.3 Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbauweise, Gewächshäuser sind nur in Skelettbauweise mit Glasausfachung zulässig.
- 5.8 Einfriedungen
5.8.1 Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
5.8.2 An den seitlichen Grundstücksbegrenzungen sind nur lebende Hecken oder Einfriedungen in Holzbauweise bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
5.8.3 Je Baugrundstück darf die maximale Ansichtsfläche der Holzschutzzäune mit einer Höhe von 1,80 m 15 qm nicht überschreiten.
- 5.9 Gärten
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Grundstücken sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen, sofern andere Nutzungen dem nicht entgegenstehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 06.08.2018 bis 14.08.2018 erfolgt.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.06.2021 durchgeführt.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2019 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 Montag und Dienstag 8:00 bis 15:00 Uhr, Donnerstag 8:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nach vorheriger terminlicher Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch abgegeben werden können, vom 28.06.2021 bis 06.07.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene“ ins Internet eingestellt.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7. Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
- 8. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2021 bis 21.12.2021 Montag und Dienstag 8:00 bis 15:00 Uhr, Donnerstag 8:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nach vorheriger terminlicher Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch abgegeben werden können, vom 29.11.2021 bis 07.12.2021 erneut durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene“ ins Internet eingestellt.
- 9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 29.11.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- 11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 12. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Nachdruck genehmigt.
- 13. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 14. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 12.01.2022 bis 04.05.2022 durch Aushang 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, Entschädigungsansprüchen 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 06.05.2022 in Kraft getreten.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Plan	
1. Änderung B-Plan 1, Gemeinde Winnert	
Auftraggeber	
Gemeinde Wnnert, über: Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt	Projektnummer 18-09
Planverfasser	Datum gepr. 14.03.2022
	Datum gez. 04.02.2019
	Gez. Marxen
	Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner
Zirgelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de