

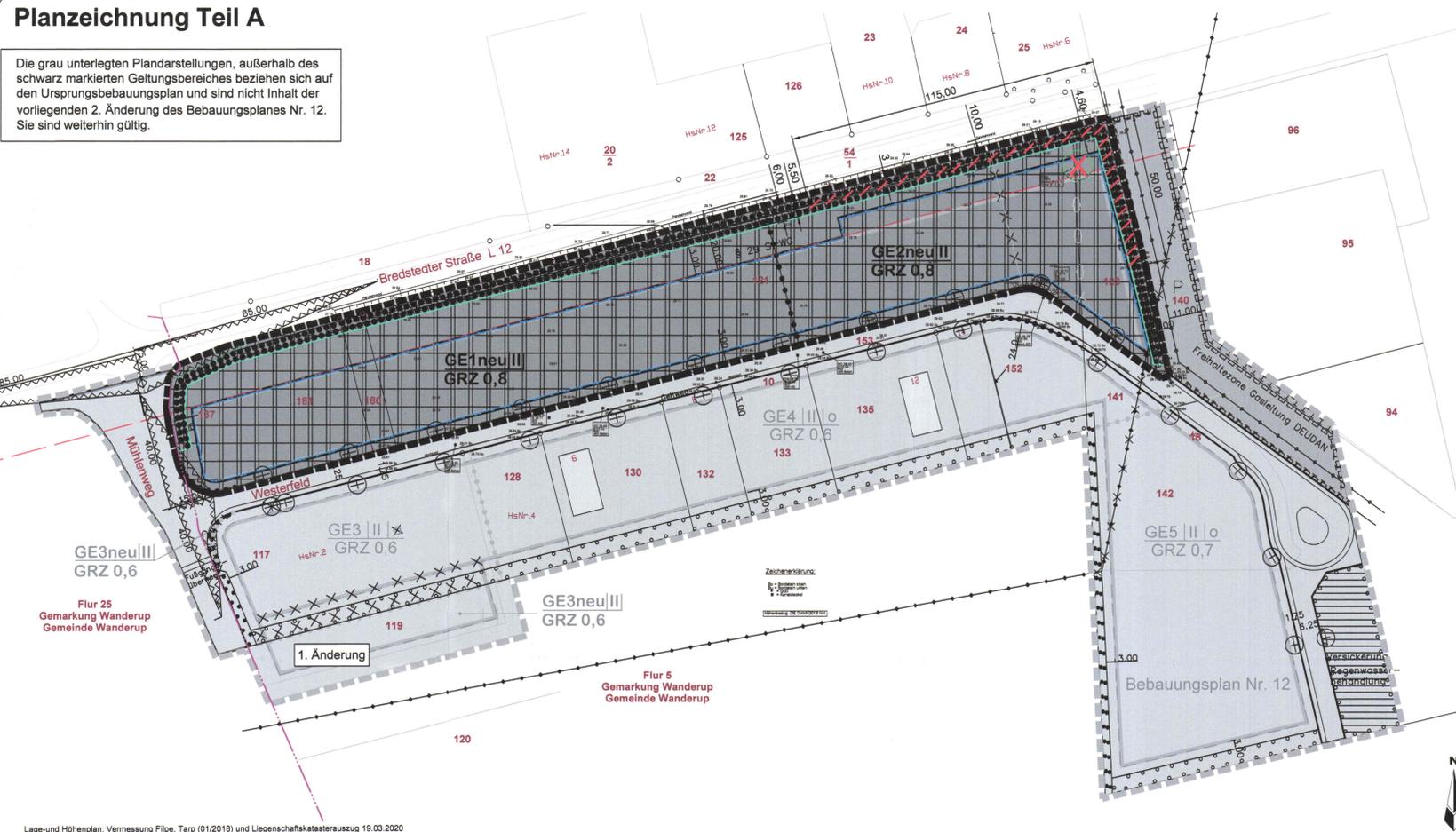
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet Westerfeld"

für das Gebiet südlich der Bredstedter Straße und östlich der Straße Mühlenweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Westerfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Es gilt die aktuelle Bauutzungsverordnung (BauNVO).

Planzeichnung Teil A

Die grau unterlegten Plandarstellungen, außerhalb des schwarz markierten Geltungsbereiches beziehen sich auf den Ursprungsbebauungsplan und sind nicht Inhalt der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Sie sind weiterhin gültig.



Lage- und Höhenplan: Vermessung Filpe, Tarp (01/2018) und Liegenschaftskatasterauszug 19.03.2020

Festsetzungen	
Planzeichen	Gesetzliche Grundlage
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-1
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO
Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)	Zahl der Vollgeschosse
GE1neu III GRZ 0,8	
Grundflächenzahl, z.B. 0,8	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22
Baugrenze	
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Teil B, 7.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Anbauverbotszone, 20 m zur Bredstedter Straße (L12)	§ 9 Abs. 7 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	
fortfallende Nutzungsabgrenzung	
Künftig fortfallend	
Bestehende Flurstücksgrenze	
Bestehende Flurgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
Höhenpunkte	
Böschungen	
vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)	
Bemaßung	
fortfallend 20 kV Freileitung	
fortfallend Knick	
vorgeschlagene Baumstandorte	
Sichtfelder	

Nachrichtliche Übernahme	
Bestehender Knick / Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 Abs. 1 BNatSchG § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Nutzungsabgrenzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Anbauverbotszone, 20 m zur Bredstedter Straße (L12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG
Erdgastransportleitung DEUDAN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
20 kV Freileitung	
Leitungsrecht zugunsten der DEUDAN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Text Teil B

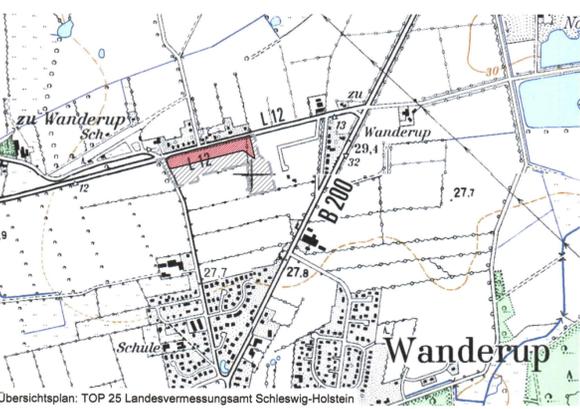
Die grau unterlegten Festsetzungen beziehen sich auf den Ursprungsplan sowie seine 1. Änderung und sind nicht Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Sie sind weiterhin gültig.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 bis 9 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet 1neu (GE1neu), Gewerbegebiet 2neu (GE2neu), Gewerbegebiet 3neu (GE3neu), Gewerbegebiet 3 (GE3), Gewerbegebiet 4 (GE4) und Gewerbegebiet 5 (GE5) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Für das Gewerbegebiet 1neu (GE1neu) und das Gewerbegebiet 4 (GE4) wird festgesetzt, dass nur Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags (06.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Für das Gewerbegebiet 2neu (GE2neu) und das Gewerbegebiet 3 neu (GE3 neu) wird festgesetzt, dass nur Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) tags nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Für das Gewerbegebiet 3 (GE3) und das Gewerbegebiet 5 (GE5) wird festgesetzt, dass nur Betriebe nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für das GE1neu, GE2neu, GE3neu, GE4 und GE5 gelten entsprechend auch für die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Vergnügungsstätten. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind im GE1 neu bis GE5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im GE1neu, GE2neu, GE3neu, GE 3, GE4 und GE5 sind Photovoltaikanlagen in Form von Dachaufbauten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- Die Firsthöhe der Gebäude soll 10 Meter nicht überschreiten. Lediglich in GE2neu ist eine Firsthöhe von 15 Metern zulässig. Als Bezugspunkt für die Begrenzung gilt die mittlere Höhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts. Produktionstechnisch begründete Überschreitungen der Firsthöhe können ausnahmsweise auf 1/10 der Gebäudelfläche zugelassen werden.
- Dachaufbauten in Form von Photovoltaikanlagen sind innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Sofern es für die Anbringung von Photovoltaikanlagen erforderlich ist, ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um 0,20 m zulässig.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Lkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Im Abstand von 3 Metern vom Knickfuß der vorhandenen und der geplanten Knicks sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Innerhalb der Sichtfelder ist jegliche Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung von mehr als 0,7 Meter Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.
- Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L12 dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden (§ 9 BauNVO).
- Lediglich in GE2neu ist eine Unterschreitung der Anbauverbotszone zulässig. Bauliche Anlagen sind in einem Mindestabstand von 13 Metern zur L12 zulässig. Eine Umfahrung hat unmittelbar an die baulichen Anlagen gerückt zu erfolgen. Der Mindestabstand der Umfahrung zum Fahrband der L12 hat 9,50 Meter zu betragen. Werbeanlagen sowie LKW-Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone werden ausgeschlossen.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist auf dem zugehörigen Grundstück zu versickern.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Ausgleichsfläche ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") ist als extensives Magergrünland zu entwickeln. Die Mahd erfolgt 1-mal jährlich und ist als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme zu werten. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 15. August, spätestens jedoch am 1. September. Düngungen, Bewässerung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln haben zu unterbleiben.
- Für die Knick-Entwiddung an der östlichen Plangebietsgrenze erfolgt ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 mit einem Ausgleichsbedarf von 50 m. Die externe Kompensation wird über das Knick-Okokonto der Fa. ecodots GmbH, Bredstedt im Naturraum Geest ausgeglichen (AZ: 661.4.04.032.2014.00, Kreis Schleswig-Flensburg).
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB / § 9 Abs. 1a BauGB)
- Die in der Planzeichnung entlang der geplanten Erschließungsstraße gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzpunkte sind nicht zwingend, sondern dürfen parallel zur Straße auf dem zum Pflanzpunkt gehörenden Grundstück um bis zu fünf Metern vom Pflanzpunkt abweichen. Es sind heimische Laubbäume der folgenden Artenliste und Mindestqualität zu pflanzen: Tilia cordata (Winterlinde) Hochstamm 3xv. m. B., Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere) Sol. 3xv. m. B., Carpinus betulus (Hainbuche) Hochstamm 3xv. m. B..
- Für die Herstellung der Knicks ist ein Wall mit drei Metern Fußbreite aufzusetzen, der mit landschaftstypischen, heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Im Abstand von ca. 30 bis 40 Metern sind Überhälter (Bäume) zu pflanzen.
- Vorhandene Gehölze auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsfläche ist naturnah zu gestalten.
- Für die Knick-Entwiddung an der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:1 in einer Länge von 115 m durch Neuanlage eines Knicks außerhalb des Plangebietes auf Gemeindegebiet.

II. Hinweise
Für die geplanten Bauvorhaben ist der Gemeinde Wanderup bzw. der Baugenehmigungsbehörde gegenüber ein schriftlicher Nachweis zu erbringen, dass der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird.
Jegliche Maßnahmen im Bereich der Freihaltezone Gasleitung DEUDAN sind rechtzeitig, spätestens 5 Tage vor Beginn dem zuständigen Träger mitzuteilen.
Jeder Bauantrag bzw. jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 25 m beiderseits der Leitungsschse ist dem zuständigen Träger zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.03.2018. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.03.18 ortsüblich erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.12.2018 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.05.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.05.19 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte ein Hinweis auf der Internetseite des Amtes Eggebek "http://www.amtegebek.de/leite/323241/bauleitplanung.html".
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wanderup, den 23.05.19
- Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 12 wurde nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2020 bis 17.02.2020 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "http://www.amtegebek.de/leite/323241/bauleitplanung.html" ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.03.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.03.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wanderup, den 13.03.2020
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Tarp, den 27.03.2020
- Die Bebauungsplananzug, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Wanderup, den 13.03.2020



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbegebiet Westerfeld" der Gemeinde Wanderup

Satzung	Verfahrenstand nach BauGB § 3(1) <input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) <input type="checkbox"/> § 9(2) <input checked="" type="checkbox"/> § 44(3) <input checked="" type="checkbox"/> § 10 <input checked="" type="checkbox"/>
M. 1:1.000	Stand: 12.03.2020 Gezeichnet: B. Kalvelage / T. Leupold Bearbeitet: M. Demuth / B. Gutknecht
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Wanderup 24997 Wanderup	 Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg