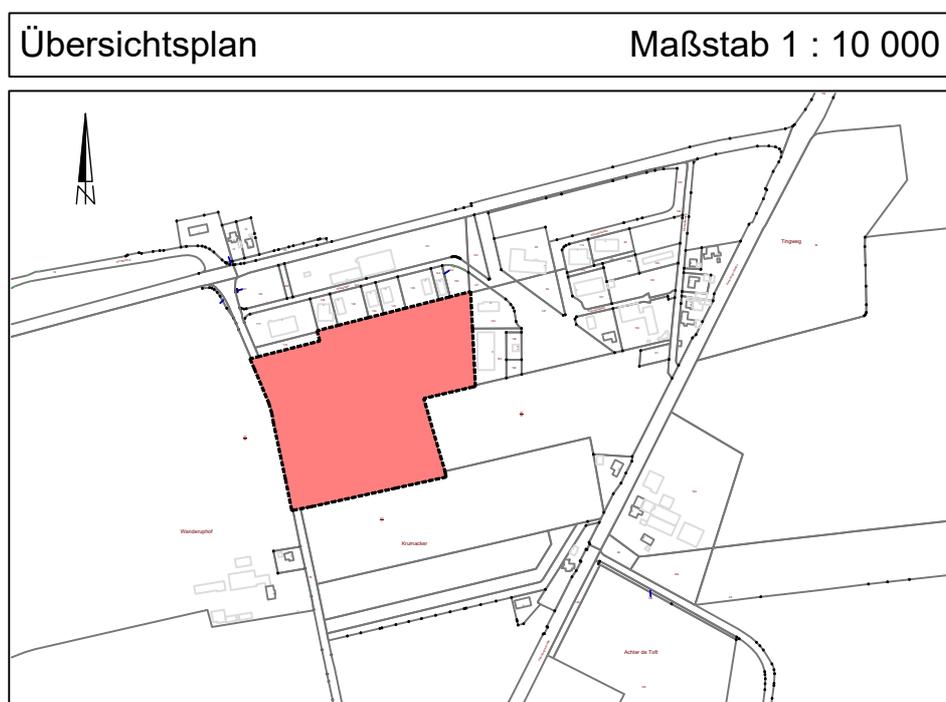


Entwurf der Satzung der Gemeinde Wanderup über den Bebauungsplan Nr. 29

für das Gebiet: "südlich und westlich der
Gewerbegrundstücke am Westerfeld
und östlich des Mühlenweges"



Verfahrensstand nach BauGB:

08.03.2024

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)

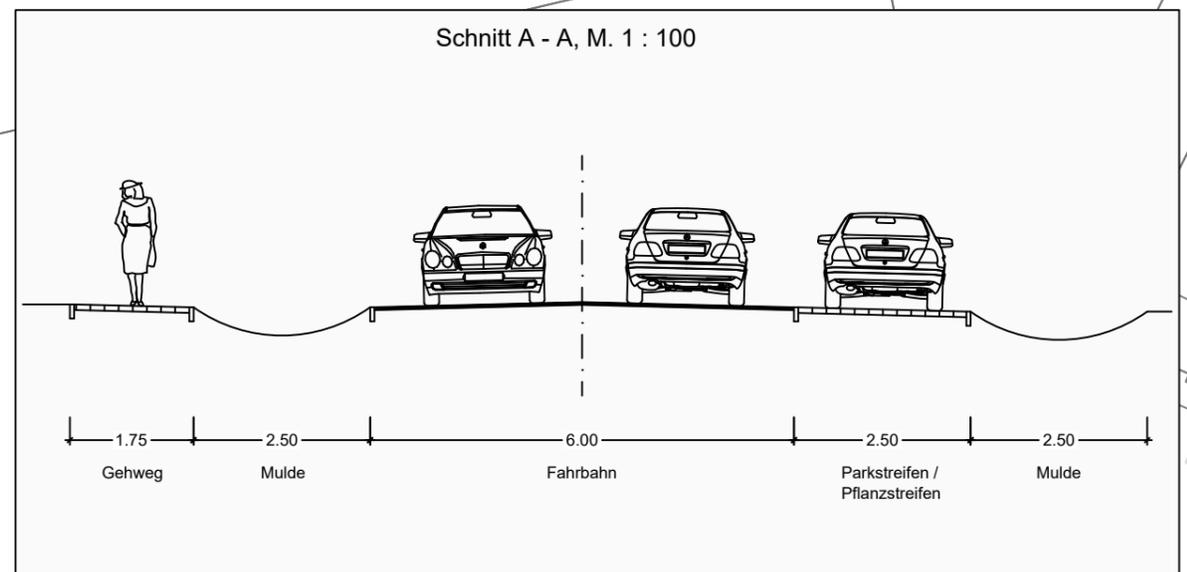
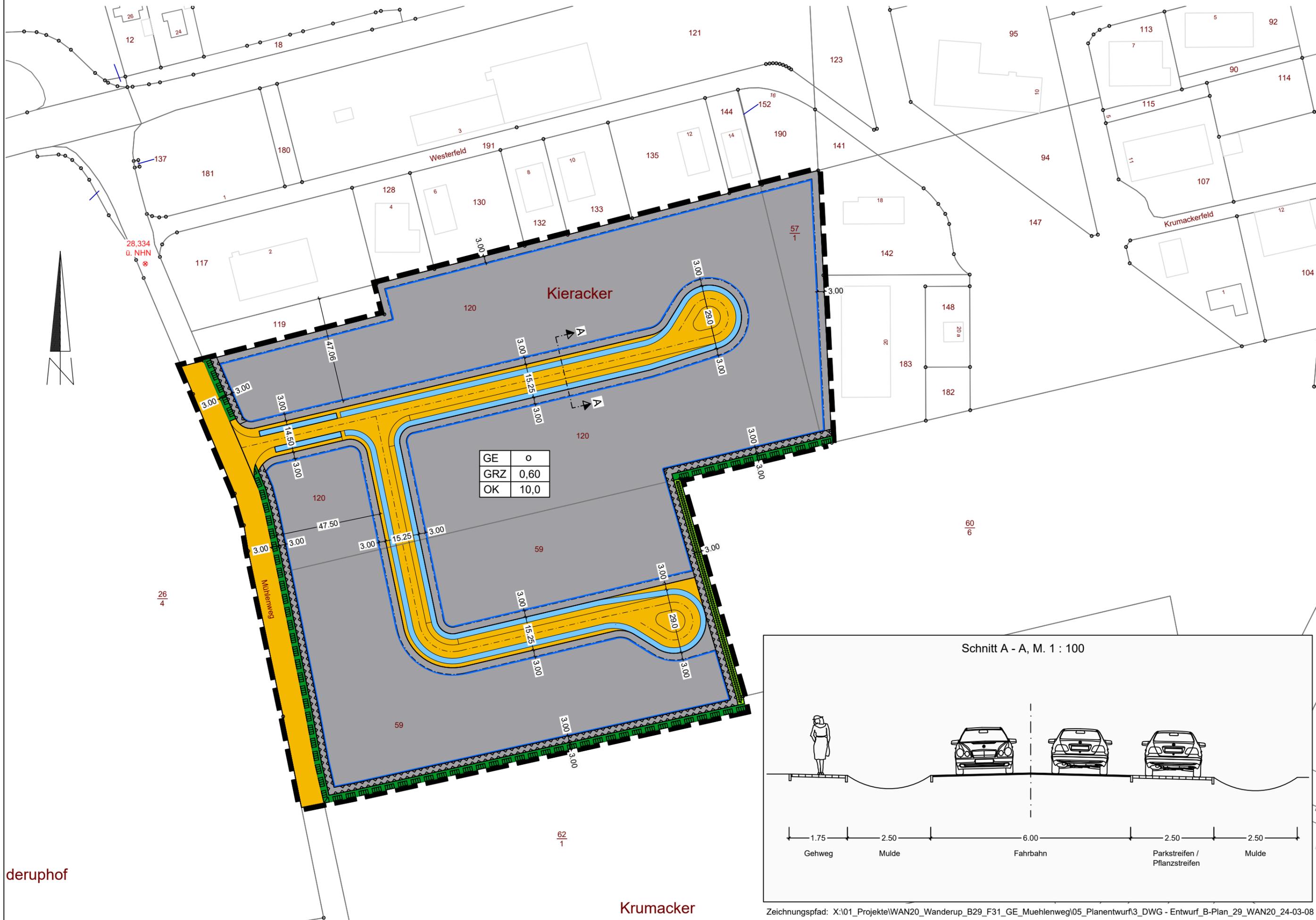


§4a(3)



§10





Zeichenerklärung (Teil A) - B-Plan Nr.29

1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ= 0,60 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,60 (§ 16 BauNVO)

OK 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 10,0 m (§ 16 BauNVO)



Höhe Bezugspunkt, 28,334 m über Normal-Höhe-Null (NHN)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

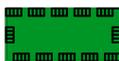


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

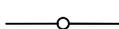


geschützter Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

3. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

120

Flurstücksnummer, z.B. 120



Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

Text (Teil B) B-Plan Nr. 29

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.2 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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Als Bezugspunkt für die Höhen von Gebäuden (OK) sowie von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird das Niveau des Schachtdeckels im Mühlenweg, südlich der Einmündung Westerfeld mit 28,334 m über Normal-Höhe-Null (MHN) festgelegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

- 3.1 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) in einer Breite von 3,0 m als Knickschutzstreifen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und jede gärtnerische Nutzung, die zu einer Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der Knicks führt, unzulässig.

4. Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.1. Das auf den Dachflächen und den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Versickerungsanlagen sind in einem Mindestabstand vom 1,5-fachen der Baugrubentiefe zum geplanten Gebäude herzustellen.
- 4.2 Das auf den befestigten Nebenflächen (Hof-, Lagerflächen, Stellplätze) der Baugrundstücke und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Muldenstreifen) einzuleiten und dort zu versickern.
- 4.3 Befestigte Flächen sind in versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Für neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke, sowie für beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen ist ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin mit einem geringen UV- und Blaulichtanteil zulässig.

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je abgeschlossene 30 m Straßenlänge ein heimisches und standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme 3xv STU 12-14 der folgenden Arten zu pflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Rot-Ahorn (*Acer rubrum*), Baumhasel (*Corylus columa*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus patraea*).
- 6.2 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein einheimisches und standortgerechtes Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen sind alte, heimische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume in der Qualität Hochstamm 3xv mit Ballen (oder Containerware) STU 10-12 cm zu verwenden.
- 6.3 Alle zur Neuanpflanzung oder mit Pflanzbindungen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 Abs. 1 LBO).
- 7.2 Erforderliche Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Gehölzschonfrist im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28./29.02. des darauffolgenden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG).
- 7.3 Die zum Erhalt festgesetzten Knickflächen sind gem. der aktuellen Fassung des Knickerlasses des Landes Schleswig-Holstein dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG).