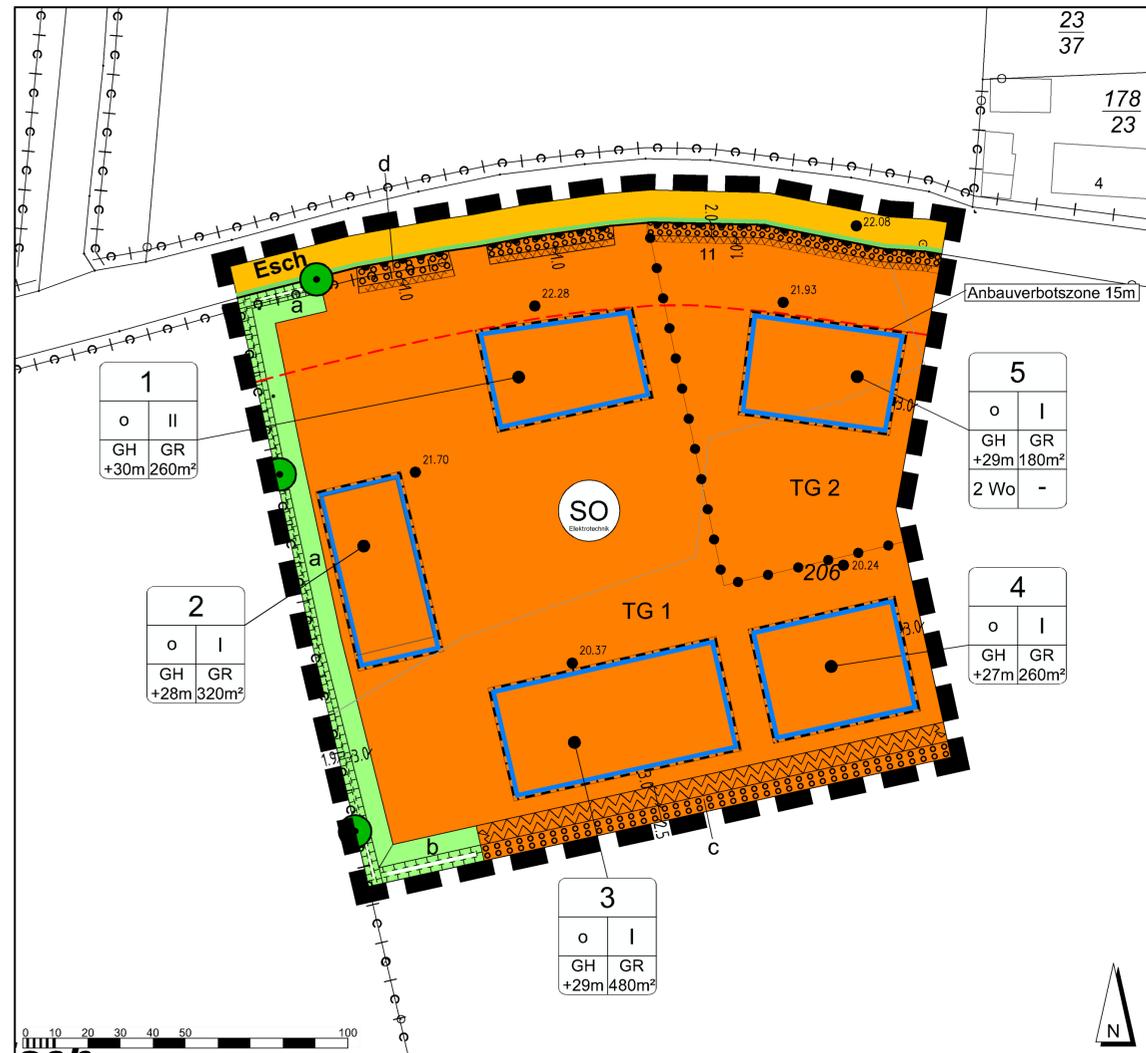


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Wrohm über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Nordwatt" / Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Grundstück Esch 11"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:500



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.lVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 05.01.2024
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Wrohm - Gemarkung Wrohm - Flur 6

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; § 11 BauNVO)

	Sonstiges Sondergebiet, hier Elektrotechnik
--	---

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

I	maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 1
GH +28 m	maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhennull), z.B. 28m über NHN
GR 260m²	Grundfläche, z.B. 260m²
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier max. 2

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
o	offene Bauweise

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	Privat Grünfläche (Schutz- und Pflegestreifen für Knicks)
--	---

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Anpflanzungen
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Übernahme

	Anbauverbotszone K 38 (15m)
--	-----------------------------

Planzeichen ohne Normcharakter

49	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude
	Geplante Gebäude
3	Nummer des Baufensters, z.B. Baufenster Nr. 3
TG 1	Teilgebiete, z.B. Teilgebiet 1
22.08	Höhenpunkt über NHN (Normalhöhennull), z.B. 22,08m über Normalhöhennull
a, b, ...	Nummerierung von Pflanzflächen, z.B. a, b, ...

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 / Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet "Grundstück Esch 11", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... /durch Abdruck in der ... (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 (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, am ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Wrohm, ... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kartengrundlage: ... den ... (öffentlich bestellter Vermesser)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Gemeinde Wrohm, ... (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Gemeinde Wrohm, ... (Unterschrift)

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Gemeinde Wrohm, ... Siegelabdruck (Unterschrift)

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Elektrobetriebes und von Wohnnutzung. Im Sonstigen Sondergebiet "Elektrotechnik" sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
TG 1:
- Betriebe des elektrotechnischen Gewerbes
- die dem Gebietszweck dienenden Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Verkehrsflächen
TG 2:
- Wohngebäude
- die dem Gebietszweck dienenden Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Gebäudehöhe bezeichnet die obere Abschlusskante des geneigten Daches (First) bzw. die obere Abschlusskante des Flachdaches (Attika).
2.2 Die zulässige Grundfläche darf im TG 1 durch Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 2.700 m² überschritten werden.
2.3 Die zulässige Grundfläche darf im TG 2 durch Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 180 m² überschritten werden.
2.4 Die maximale Firsthöhe darf durch erforderliche technische Aufbauten (z.B. Blitzableiter, Antennen, Lüftungsröhre, Schornsteine) um bis zu max. 1m überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze im TG 2 sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Sickerpflaster, Rosengitterstein, Kies, Geröll).
3.2 Für die Flächen a) und b) gilt: Die gärtnerische Überprägung des Knickwalles ist unzulässig, ebenso Abgrabungen, Aufschüttungen und Lagerungen von Maschinen und Materialien jeder Art auf dem Wall und dem Schutzstreifen. Zulässig ist die Anlage einer Entwässerungsmulde innerhalb des Schutzstreifens mit einem Mindestabstand von 50cm zum Wallfuß. Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Der Wallfuß bei Knickneuanlagen ist 2,50 m breit herzustellen, die Walkkrone 1,50m breit. Der durchschnittliche Pflanzabstand beträgt 1m, bei mehrreihiger Pflanzung beträgt der Reihenabstand 0,75 bis 1,0m. Die festgesetzten Schutz- und Pflegestreifen sind dauerhaft durch sichtbare, feste Abgrenzungen (z.B. Zaun, Steinkante) vor Fremdnutzung zu schützen.
3.3 Für die Bepflanzung von Knicks und Gehölzstreifen eignen sich insbesondere folgende Gehölze:
Corylus avellana (Hasel) Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Prunus podus (frühe Traubenkirsche)
Acer campestre (Feldahorn) Viburnum opulus (Schneeball)
Sambucus nigra (Holunder) Crataegus div. Spec. (Weißdorn)
Salix div. Spec. (Weiden) Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstiger Bepflanzung sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Geeignete Gehölze sind die unter 3.3 aufgeführten. Der durchschnittliche Pflanzabstand für Strücher beträgt 1 m, bei mehrreihiger Pflanzung beträgt der Reihenabstand 0,75 bis 1,0m. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung mit Bindung zur Erhaltung und Bepflanzung festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (Qualität: mind. 14-16 cm StU, 3x verpflanzt).
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
- Dächer TG 1:**
Für das Baufenster 1 ist nur Flachdach zulässig. Für alle weiteren Gebäude im TG 1 sind Pult- und Satteldächer zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachplatten in anthrazit oder schwarz zulässig. Abweichend hiervon können Flachdächer auch mit anderen Materialien eingedeckt werden.
Dächer TG 2:
Es sind Sattel- oder Walmdach zulässig. Als Dacheindeckung sind Dachplatten in anthrazit, schwarz, rot oder rotbraun zulässig.
- Fassaden TG 1:**
Für das Baufenster 1 ist Klinker in einheitlich grau/anthrazit zulässig, zusätzlich ab dem 2. Vollgeschoss Folzblech grau/anthrazit zulässig. In allen anderen Baufenstern ist Folzblech grau/anthrazit zulässig.
Fassaden TG 2:
Es ist Klinker in den Farben grau/anthrazit zulässig. Holz ist in den Farben natur, grau, anthrazit oder rotbraun zulässig, sofern der Anteil von Mauerwerk auf der jeweiligen Fassadenseite überwiegt.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen:**
Garagen sind in Material und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Abweichend hiervon sind auch Flachdächer mit anderen Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Für Carports ist ebenfalls Flachdach zulässig.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind auf allen Dächern zulässig.
- Für das Baufenster 2 gilt:**
Bei Änderungen, die lediglich der Instandhaltung/Sanierung der Fassade bzw. des Gebäudes dienen, sind keine Anpassungen erforderlich. Bei darüber hinausgehenden Änderungen oder Nutzungsänderungen gelten die örtlichen Bauvorschriften entsprechend.
- Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 9 (2) in Verbindung mit § 12 (3a) BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hinweis

Bindung für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
Die Signatur zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfällt in der Fläche keine normative Wirkung. Die von der Signatur verdeckten, selbstständigen Festsetzungen zur Flächennutzung (hier: Pflegestreifen Knick, Mischgebiet) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

Knickpflege

Knicks auf den Flächen a und b sind auf der Grundlage des Erlasses "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gemäß der Ziffer 6 dieser Satzung. Gemäß § 84 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

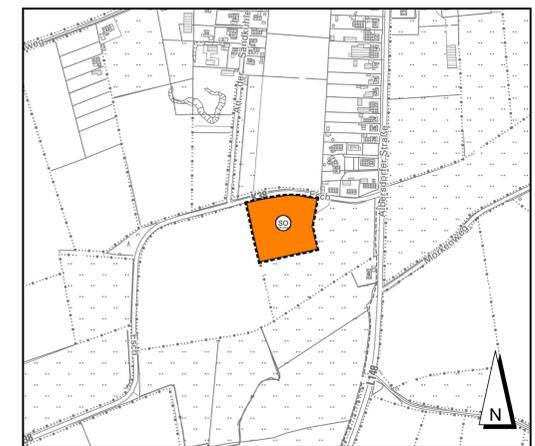
Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder 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 und die Befreiung 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.

Bauzeitenregelung, Schutzmaßnahmen

Gehölze dürfen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres entnommen werden. Baufeldvorbereitungen auf Grünlandflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Offenlandbrütern stattfinden (Brutzeiten 01.03. - 15.08.). Ist dies nicht möglich, sind Vergrämußungsmaßnahmen durchzuführen. Geeignet sind z.B. Vergrämußungsstangen mit Flatterbändern in ausreichender Dichte (alle 15 Meter), die vor dem 01.03. aufzustellen sind.

Übersichtskarte



Entwurf, 11.03.2025

DTK5, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Wrohm über den Bebauungsplan Nr. 9 "Nordwatt" für das Gebiet "Grundstück Esch 11"