

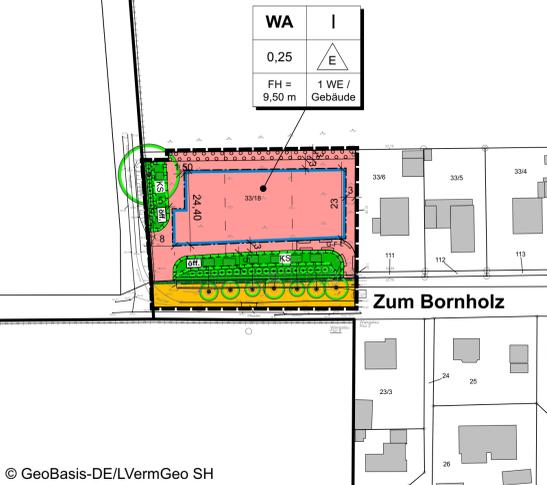
# Satzung der Gemeinde Wangelau über den Bebauungsplan Nr. 3 "Westlicher Ortsrand"

Für die Teilgebiete: Nördlich der Straße "Zum Bornholz" und westlich der "Poststraße"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

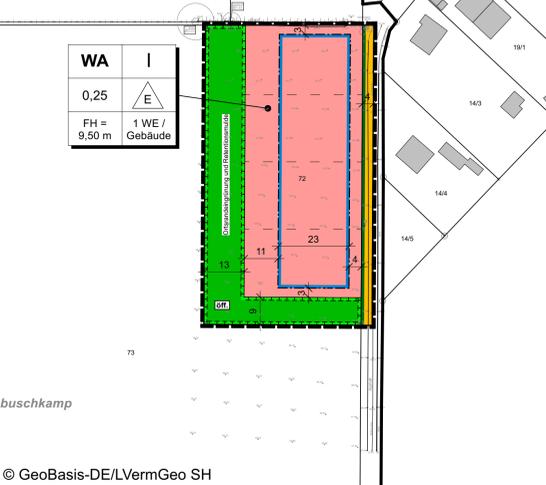
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176 S.6)

### Teilgebiet 1



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

### Teilgebiet 2



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. 0,25	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. FH = 9,50 m	Firsthöhe, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</b>
1 WE / Gebäude	Maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
	Zweckbestimmung: Ortsrandeingerüstung und Retentionsmulde	
	<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	Öffentliche Grünflächen	
	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</b>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Knick, zum Erhalt	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
--	-------------------	----------------------------

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 23/3	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	geplante Grundstücksgrenze
z.B. 38,32,	Höhenpunkte

Alle Maße sind in Meter angegeben.

## TEXT TEIL B

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

1.1 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der jeweils höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante der Fahrbahn der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 1,50 m für Schornsteine und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 2.0 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m und durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Die Länge am Gebäude der untergeordneten Bauteile wird auf max. 2,0 m und der Terrassen/Wintergärten wird auf max. 5,0 m begrenzt.

### 3.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m<sup>2</sup>.

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

4.1 Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzurichten.

4.2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

4.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung -Knickschutzstreifen- darf Bodenmaterial weder abgetragen noch aufgefüllt werden. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen und einmal jährlich im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen zum Zwecke der Knickunterhaltung befahren werden. Sie sind zu den Baugrundstücken dauerhaft einzuzäunen. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Flächen ist zulässig.

4.5 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung - Ortsrandeingerüstung und Retentionsmulde - ist entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet an dessen Westseite ein 4 m und an dessen Südseite ein 3 m breiter Pflanzstreifen mit Laubgehölzen heimischer Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt jeweils ein Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb der Pflanzstreifen. Im Wurzelbereich der Gehölze sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig.

Auf der übrigen Fläche ist eine Mulde zur Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig und anzulegen. Zwischen Pflanzstreifen und Mulde ist ein befahrbarer, nicht befestigter Pflegeweg in maximal 2,5 m Breite zulässig. Die Mulde und der Pflegeweg sind als Rasenfläche zu entwickeln, extensiv pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig.

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Teilgebiet 1 sind Laubgehölze heimischer Arten anzupflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Gehölze sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen zulässig.

### 6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 6.1 Fassadengestaltung der Hauptgebäude:

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:

- rotes bis rotbraunes, weißes, ockerfarbenes Sichtmauerwerk
- weiße und beige Putzfassaden
- Holzverschalung in Naturfarbe, in grauen, roten bis rotbraunen Farbtonen

Vollverglaste Wintergärten sind zulässig. Teilflächen von bis zu 30 % der Gesamtfassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien und Farben zulässig.

#### 6.2 Dachgestaltung und -neigung der Hauptgebäude:

Für Hauptgebäude sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 22° zulässig. Die Dächer sind einheitlich mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Abweichend hiervon sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig, wenn diese mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und mit einer standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossensaat bepflanzt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## HINWEISE

### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 6.1 - 6.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Artenschutz

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Fällung von Bäumen und Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.02. zulässig.
- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen muss im Zeitraum zwischen dem 16.08. und dem 28./29.02. erfolgen. Alternativ können Maßnahmen der Baufeldräumung innerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 15.08. begonnen werden, wenn durch eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person zuvor festgestellt und dokumentiert wird, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften vermieden wird.

### Baumschutz

Bäume sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in ..... am .....
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 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 ..... in der ..... (Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in der ..... (Zeitung) hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den ..... Siegel

.....  
Amtlich anerkannte\*r Vermesserr\*in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wangelau, den ..... Siegel

.....  
Bürgermeisterin

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

Wangelau, den ..... Siegel

.....  
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

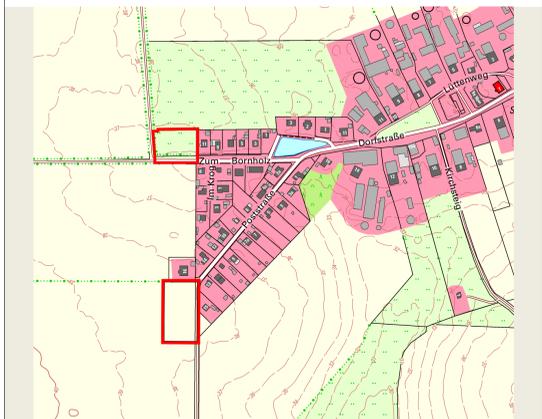
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Wangelau, den ..... Siegel

.....  
Bürgermeisterin

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Westlicher Ortsrand", für die Teilgebiete: Nördlich der Straße "zum Bornholz" und westlich der "Poststraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 5.000

## SATZUNG DER GEMEINDE WANGELAU ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WESTLICHER ORTSRAND"



Für das Teilgebiet 1: Nördlich der Straße "Zum Bornholz" und für das Teilgebiet 2: Westlich der "Poststraße"

Entwurf  
08.05.2025 (Gemeindevertretung)

040 - 44 14 19  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
www.arch-stadt.de  
entwickeln und gestalten

Stand: 09.05.2025

Bearbeitet: Schwirnschade / Gombi Mairlino / Bakarov

Projekt Nr.: 1747