

SATZUNG DER GEMEINDE WINNEMARK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "HOF BÖLLERMAAS"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Winnemark vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Hof Böllermaas", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGB, I Nr. 6)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 BauGB, BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MARES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG LANDWIRTSCHAFTLICHES LOHNUMTERNEHMEN / TIEFBAUNTERNEHMEN - BETRIEBSGELÄNDE	§ 11 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG LANDWIRTSCHAFTLICHES LOHNUMTERNEHMEN / TIEFBAUNTERNEHMEN - VERWALTUNG UND BETRIEBLICHES WOHNEN	§ 11 BauNVO
	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	MULDEN	
	PARKANLAGE	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 26 BNatSchG § 15 LNatSchG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	HÖHENPUNKT ÜBER NNH	
	VORHANDENE BÄUME	
	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	

TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

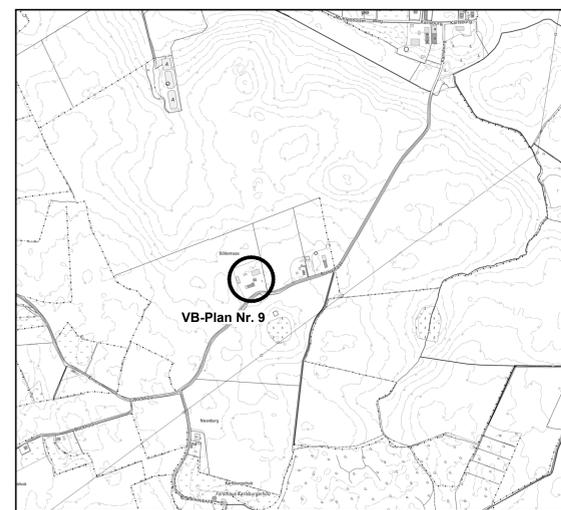
§ 9 BauGB, BauNVO

- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
§ 12 (3) und (3a) i.V.m § 2 (2) BauGB
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB
1.1. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen / Tiefbaunehmen- (Teilgebiete 1 und 2 mit näherer Zweckbestimmung) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Tiefbaunehmens und eines Gewerbetriebes, der landwirtschaftliche sowie kommunale Lohnarbeiten ausführt. Zulässig sind nur:
a) im Teilgebiet 1 mit der näheren Zweckbestimmung -Verwaltung und betriebliches Wohnen-
 - im Baufeld 1 ein Verwaltungs- und Betriebsleiterwohnhaus mit maximal 2 Wohneinheiten für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige sowie
 - im Baufeld 2 ein Verwaltungs- und Betriebsleiterwohnhaus mit maximal 1 Wohneinheit für Betriebsinhaber und Betriebsangehörige sowie den jeweils erforderlichen Räumen für die Verwaltung und Unterhaltung des Tiefbau- und Lohnunternehmens (Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume),
b) im Teilgebiet 2 mit der näheren Zweckbestimmung -Betriebsgelände-
 - in dem Baufeld 3 überdachte Abstellflächen (Maschinenunterstand) für betriebseigene Firmenfahrzeuge und landwirtschaftlich genutztes Gerät sowie Materialien,
 - in den Baufeldern 4 bis 6 allseitig geschlossene Gebäude zum Einstellen von Maschinen und Betriebsmitteln sowie zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten und Produktionsmitteln,
 - in dem Baufeld 7 ein Gebäude bzw. eine Einrichtung zur Betankung der betriebseigenen Fahrzeuge sowie
 - offene Stellplätze für Mitarbeiter.Zulässig sind ebenfalls betriebliche Verkehrsflächen und offene Lagerflächen auch in Form von Schüttboxen einer seitlichen Einfassung, die eine maximale Höhe von 2,25 m über der Höhe der Verkehrsfläche am Standort der Errichtung nicht überschreiten darf.
- 2.2. In dem Teilgebiet 1 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.350 m² überschritten werden.
- 2.3. In dem Teilgebiet 2 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die zulässige Flächenversiegelung zugunsten der festgesetzten Bebauung innerhalb der Baufenster 3 bis 7 und von betrieblich erforderlichen Verkehrs- und Lagerflächen eine maximale Größe der Grundfläche von 7.900 m² nicht überschreiten.
- 2.4. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gilt die jeweils für die Baufelder festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder.
- 2.5. Im Baufeld 2 des Teilgebietes 1 darf die maximal zulässige Grundfläche ausschließlich zugunsten von an das Gebäude herangebaute unselbständige Terrassen um bis zu maximal 50 m² überschritten werden.
- 3) Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
3.1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf im Teilgebiet 1 eine Höhe von 16,00 m über NNH (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
3.2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf im Teilgebiet 2
 - in dem Baufeld 3 eine Höhe von 15,00 m über NNH (Normal-Höhen-Null) und
 - in den Baufeldern 4 bis 7 eine Höhe von 15,50 m über NNH (Normal-Höhen-Null) und nicht überschreiten.
- 3.3. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
- 3.4. Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie erforderliche technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- 4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
4.1. Garagen und Carports sind im Teilgebiet 1 nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig und im Teilgebiet 2 unzulässig.
4.2. Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.
- 5) Grünordnerische Festsetzungen**
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB
5.1. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (Linde am Haus, Eichen an der westl. Zufahrt) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 20-25 an diesem Standort zu ersetzen.
Bei vorhabenbedingten Baumaßnahmen im Umfeld der Einzelbäume sind Wurzel- und Traufbereich des Baumes wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu dessen Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

HINWEISE

- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen extern auf vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Flächen. Das externe Ausgleichserfordernis umfasst eine Ausgleichsfläche von 1.700 m².
Als Kompensationsmaßnahme wird eine landschaftliche Fläche im Umfeld des Plangebietes (Teilfläche aus Flurstück 43, Flur 4, Gemarkung Winnemark) aus der Nutzung genommen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt. Die Ausgleichsfläche soll sich im Rahmen der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) langfristig zu einem Gehölzbestand entwickeln und einen weiteren Baustein im Mosaik aus Waldflächen und Feldgehölzen innerhalb der weitgehend offenen Kulturlandschaft bilden. Mit den angrenzenden Knicks und dem benachbarten Wald existiert ein Potenzial für die Ausbreitung regionaltypischer, standortgerechter Gehölzarten. Als Abgrenzung zum verbleibenden Acker und weiteres Entwicklungsinital werden entlang der offenen Nordgrenze der Ausgleichsfläche mind. 4 Gehölzgruppen angepflanzt.
Die Sicherstellung der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen erfolgen durch vertragliche Regelungen und eine grundbuchliche Absicherung.
- Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:
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 befreit 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.
3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG
 - darf die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen nur in der Zeit zwischen dem 01.12. und 28.02. eines jeden Jahres erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.
 - dürfen Bauarbeiten auf den Ackerflächen nur in der Zeit zwischen dem 16.08. und 28.02. eines jeden Jahres erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandarten von Eingriffen freizuhalten. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen, welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern.
- Auf Grundlage des § 41a BNatSchG ist eine eingriffsmindernde Beleuchtung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Minderung von Lichtmissionen sind:
 - möglichst geringe Außenbeleuchtung
 - bedarfsorientierte Beleuchtung über Bewegungssensoren und präzise Ausrichtung des Lichtkegels
 - Verwendung von abgedeckten Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
 - Anpassung der spektralen Zusammensetzung des Lichts (Wellenlängen >540 nm, Farbtemperatur <2.700 K)
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Schlei Ostsee eingesehen werden.

LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Winnemark vom 17. Juni 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im am erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www. zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18. August 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung waren in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter www. nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahme während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Als erleichterte Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung in der Amtsverwaltung des Amtes Kappeln-Land während der Öffnungszeiten für jedermann zur Einsicht aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Winnemark, den Siegel Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den Siegel Öffentl. best. Verm. -Ing.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begültigt.
Winnemark, den Siegel Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Winnemark, den Siegel Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 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 durch Abdruck im ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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.
Winnemark, den Siegel Bürgermeister

Fassung zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf Stand: 17. September 2024

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE WINNEMARK

GUNTRAM BLANK 9 a
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 24105
K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de