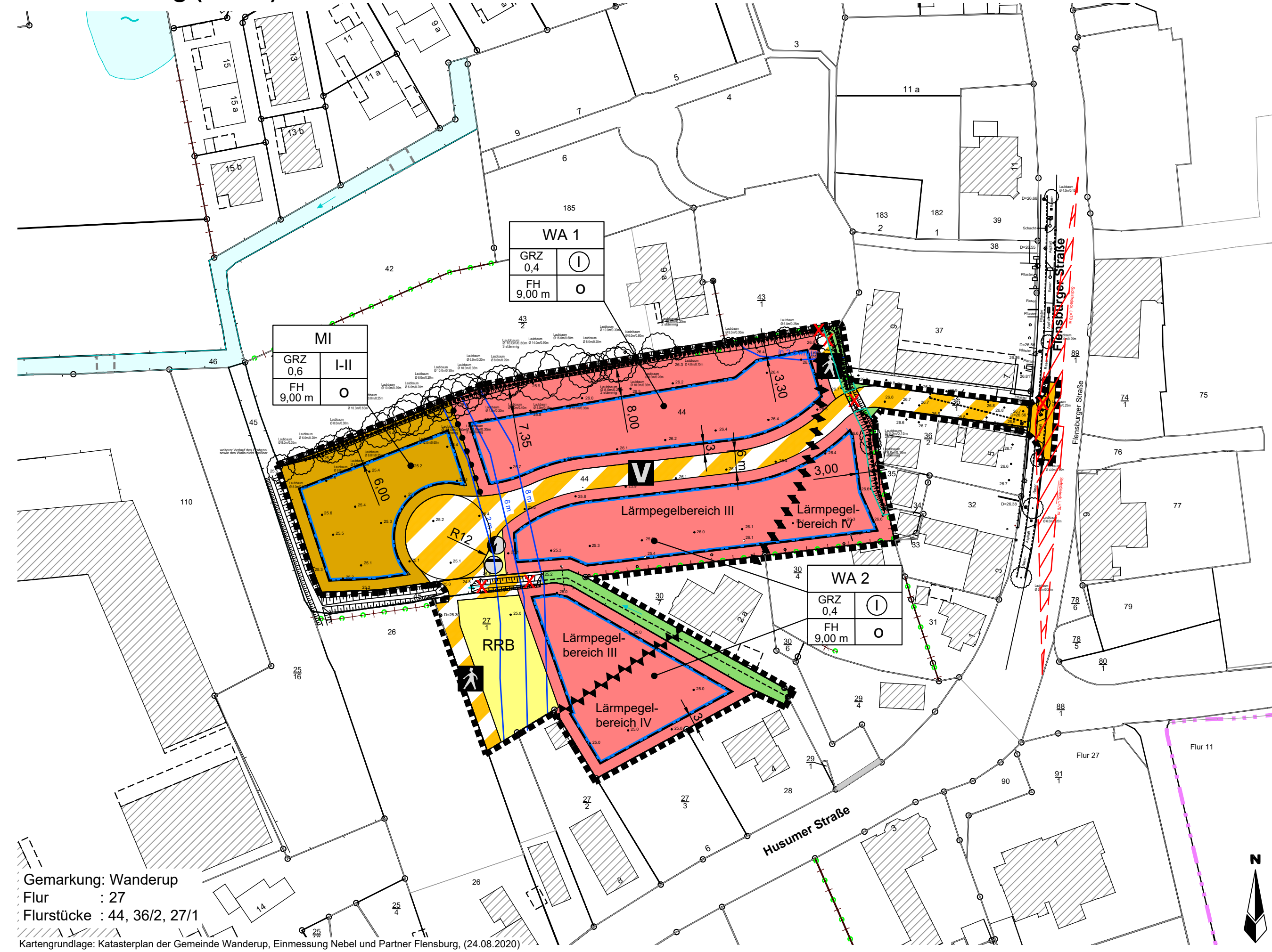


# Satzung der Gemeinde Wanderup über den Bebauungsplan Nr. 22 "Alter Meiereigraben" für das Gebiet nördlich der Husumer Straße, westlich der Flensburger Straße und westlich des Dorpsplatzes

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wanderup vom 07.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - "Alter Meiereigraben" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Planzeichnung (Teil A)



Gemarkung: Wanderup  
Flur : 27  
Flurstücke : 44, 36/2, 27/1  
Kartengrundlage: Katasterplan der Gemeinde Wanderup, Einmessung Nebel und Partner Flensburg, (24.06.2020)

Festsetzungen															
Planzeichen	Rechtsgrundlage														
<b>Art der baulichen Nutzung</b>															
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO														
Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO														
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO														
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">WA / MI</th> <th>Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet</th> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>I / II</td> <td rowspan="2">Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>FH</td> <td></td> <td>maximale Firsthöhe</td> </tr> <tr> <td>9,00 m</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	WA / MI		Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet	GRZ	I / II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend	0,4	O	FH		maximale Firsthöhe	9,00 m			
WA / MI		Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet													
GRZ	I / II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend													
0,4	O														
FH		maximale Firsthöhe													
9,00 m															
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>															
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO														
<b>Verkehrsflächen</b>															
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB														
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB														
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB														
<b>Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses</b>															
RRB Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB														
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>															
Zweckbestimmung: Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB														
Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB														

Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	
	Zu haltener Knick § 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	8 m Gewerbelärmüberschreitung für die unterschiedlichen Geschosshöhen
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109
	Gemeindliche Regenwasserleitung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	zu entfernen / künftig fortfallend
	vorhandener Baum
	Sichtdreieck

## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen,

werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
  - Mischgebiet**  
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungsstätten.
  - Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m. Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte innerhalb des jeweiligen Grundstückes. Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und SAT-Anlagen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung dürfen die zulässige Firsthöhe um 1,00 m überragen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)**
  - Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
  - Gewerbliche Nutzungen müssen Mitarbeiter- bzw. Kundenstellplätze in ausreichender Zahl auf dem Grundstück nachweisen. Hierfür ist mindestens ein Stellplatz je angefangene 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche anzulegen.
  - Grundstücksflächen, die als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem Pflaster, offenporigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
  - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO, § 8 Abs. 1 LBO)**  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
  - Beleuchtung**  
Es sind Leuchtmittel mit für Insekten, Vögel und Fledermäusen wirkungsarmem Spektrum (UV-ames Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelbem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60° verwendet werden. Eine Lichtabstrahlung nach oben ist nicht zulässig.
- Schallschutz**
  - In den gekennzeichneten Bereichen, in denen die gewerblichen Geräuschmissionen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm -, 8/98, überschreiten (siehe *Planzeichen ohne Normcharakter - Gewerbelärmüberschreitung für die unterschiedlichen Geschosshöhen*), dürfen in d. R. keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern oder schutzbedürftige Außenwohnbereiche entstehen. Kann durch einen Einzelnachweis nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm-, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, Seite 503 ff. tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor den geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden, dürfen diese auch in den gekennzeichneten Bereichen errichtet werden.
  - In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Von den hier gemachten Vorgaben zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Abschattungseffekte durch andere Gebäude oder Lärmschutzeinrichtungen geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Knickschutz (Knickerlass)**  
Die Bestimmungen zum Knickschutz des Landes Schleswig-Holstein (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein-V 534-531.04) sind zu beachten.  
Bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 3 m zum Knickwallfuß sind nicht zulässig.
- Hinweise**  
**Archäologie**  
Das Vorliegen archäologischer Funde ist nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG SH (2015) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## Verfahrensvermerke:

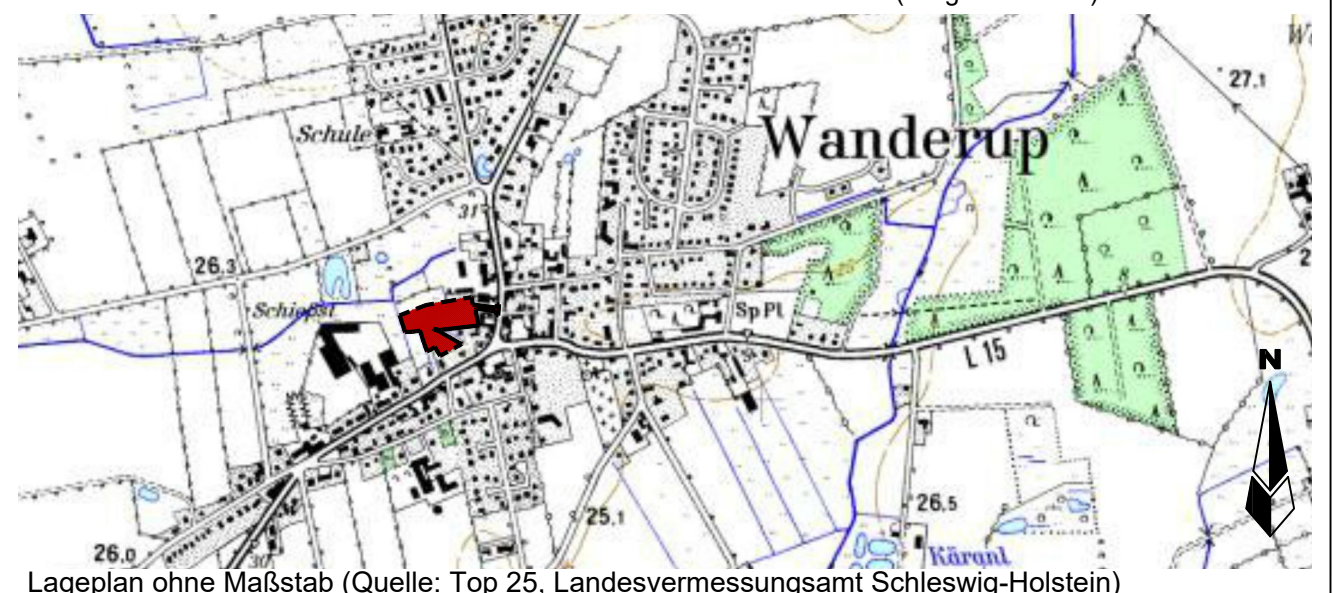
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.2020. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.09.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.09.2020 bekannt gemacht und am 01.10.2020 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 16.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.04.2021 den Bebauungsplan Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 15.00 - 18.00 Uhr 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 09.04.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite <http://www.amtegebek.de/seite/323241/bauleitplanung.html>
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Kartengrundlage: ..... den.....  

Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.10.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes Nr. 22 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) 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 25.10.2021 bis 10.11.2021 während folgenden Zeiten: Mo, Mi, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Do 15.00 - 18.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.10.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite <http://www.amtegebek.de/seite/323241/bauleitplanung.html>
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.10.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Wanderup, den .....  

(Bürgermeisterin)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wanderup, den .....  

(Bürgermeisterin)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Gemeindevertretung und die 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 ..... 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 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.  
Wanderup, den .....  

(Bürgermeisterin)



## Bebauungsplan Nr. 22 "Alter Meiereigraben" der Gemeinde Wanderup

<b>Satzung</b>	Verfahrensstand nach BauGB § 3(1) § 4(1) § 4(2) § 3(2) § 4a(3) § 10
<b>M 1: 1.000</b>	Stand : 07.12.2021 Gezeichnet : B. Kalvelage / T. Leupold Bearbeitet : M. Demuth / J. Zerbe
Auftraggeber:	Auftragnehmer:
<b>Gemeinde Wanderup</b> 24997 Wanderup	 <b>Pro Region GmbH</b> Manfred E. Demuth Schiffbrücke 24 24939 Flensburg 0461 / 1606893-0

S:\PROJEKTE\Bauverfahren\2019\Wanderup\B-Plan Nr. 22\_27\_Alt\_Meiereigraben\CAD\B-Plan\_22\_27\_Alt\_Meiereigraben\Ausgabe\_Auslegung.dwg