

**Satzung der  
Gemeinde Wees**

**über den**

**Bebauungsplan Nr. 14  
"Kleine Lund"**

**für das Gebiet**

**"südlich der Nordstraße (B 199) und  
westlich der Weesrieser Straße"**

# Text (Teil B)

## 1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

### 1.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche zählt auch die Weesrieser Straße. Der höchste Punkt des Fahrbahnrandes vor den betreffenden Baugrundstücken gilt als Orientierungsmaß.

### 1.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf 9,0 m über dem Erdgeschossfußboden im Rohbau des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.

## 2. Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist auf den Baugrundstücken im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

## 3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von bis zu 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen der zu erhaltenden Knicks und Hecken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig.

## 4. Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Baugrundstücke 1 bis 5 werden für die der Bundesstraße 199 (Nordstraße) zugewandte nördliche Gebäudeseite sowie für das Baugrundstück 5 zusätzlich für die östliche Gebäudeseite folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Bei Wohngebäuden müssen die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden.

## 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### 5.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Die Fläche des Lärmschutzwalls ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 80 Gehölze vorzusehen.

### 5.2 Neupflanzung von Knicks

In der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen –Knick– ist ein Knick anzulegen, mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Je Quadratmeter Knickkrone sind mindestens 2 Gehölze zu pflanzen.

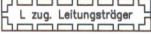
## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

### 1. Dachneigung

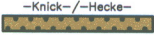
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 28° aufweisen.

# Zeichenerklärung

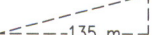
## Festsetzungen

| Planzeichen                                                                         | Erläuterungen                                                                                                                                        | Rechtsgrundlage                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|     | allgemeines Wohngebiet                                                                                                                               | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 4 BauNVO      |
| GRZ 0,3                                                                             | Grundflächenzahl, hier max. 0,3                                                                                                                      | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 (2) BauNVO |
| I                                                                                   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1                                                                                                    | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 (2) BauNVO |
|     | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                                 | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 (5) BauNVO |
| 0                                                                                   | offene Bauweise                                                                                                                                      | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 22 (2) BauNVO |
|    | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                                                                | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 22 (2) BauNVO |
|     | Baugrenze                                                                                                                                            | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 23 (3) BauNVO |
|     | Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                | § 9 (1) Nr. 11 BauGB                   |
|     | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                              | § 9 (1) Nr. 11 BauGB                   |
|    | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-                                                                               | § 9 (1) Nr. 11 BauGB                   |
|   | Flächen für die Abwasserbeseitigung -Regenrückhaltebecken-                                                                                           | § 9 (1) Nr. 14 BauGB                   |
|   | Öffentliche Grünfläche                                                                                                                               | § 9 (1) Nr. 15 BauGB                   |
|   | Private Grünfläche                                                                                                                                   | § 9 (1) Nr. 15 BauGB                   |
|   | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers                                                                               | § 9 (1) Nr. 21 BauGB                   |
|   | Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwall- | § 9 (1) Nr. 24 BauGB                   |
|   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- / -Lärmschutzwall-                                  | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB                 |
|  | Erhaltung von Einzelbäumen                                                                                                                           | § 9 (1) Nr. 25 b BauGB                 |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                                                                                                               | § 9 (7) BauGB                          |

## Nachrichtliche Übernahme

|                                                                                    |                                                 |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|
|  | vorhandene und zu erhaltende Knicks oder Hecken | § 15 b LNatSchG |
|  | Grenze der Anbauverbotszone                     | § 9 FStrG       |

## Darstellungen ohne Normcharakter

|                                                                                    |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| ⑬                                                                                  | Nummer des Baugrundstückes   |
|  | geplante Grundstücksgrenze   |
|  | Höhenschichtlinie            |
|  | fortfallende Knicks / Hecken |
|  | Sichtfeld                    |

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2003.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 13.06.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 29.09.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2003 und vom 12.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2003 bis 03.12.2003 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.10.2003 durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2003 und am 14.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“ wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2005 bis 10.05.2005 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.04.2005 durch Abdruck im Mitteilungsblatt für das Amt Langballig ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14 „Kleine Lund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wees, den 01.08.2005



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 12.11.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 05.07.2005

\_\_\_\_\_  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wees, den 01.08.2005



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kleine Lund“ durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.08.2005 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 (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 06.08.2005 in Kraft getreten.

Wees, den 08.08.2005



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister