

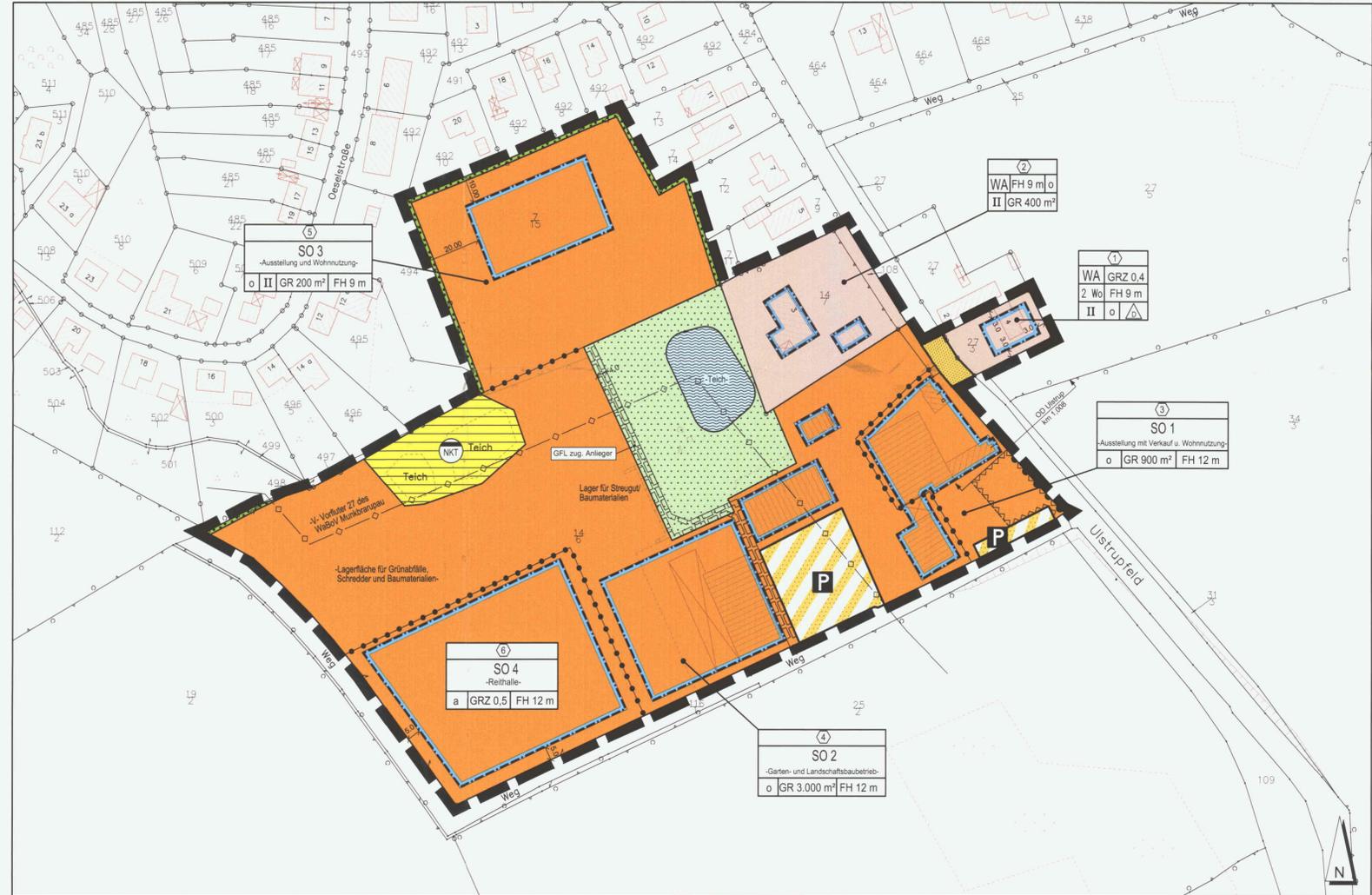
Satzung der Gemeinde Wees über den Bebauungsplan Nr. 16 "Tannenhof" für das Gebiet "beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Tannenhof" für das Gebiet "beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Langballig am 29.07.2011 erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am 07.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2011 bis 09.09.2011 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.07.2011 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Langballig ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass die Öffentlichkeit innerhalb obiger Monatsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgeben kann. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
 - Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 3 BauGB durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Wees, den 20.12.2012
 - Der katastermäßige Bestand am 18.01.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Flensburg, den 18.01.2012
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Wees, den 20.12.2012
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.02.2012 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 § 44 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04.02.2012 in Kraft getreten.
Wees, den 13.02.2012

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasterverwaltung - Katasteramt Flensburg, 12.04.2011
Kreis Schleswig-Flensburg - Gemeinde Wees - Gemarkung Wees - Flur 3 und 5

Text (Teil B)

- ART DER NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Sondergebiet 1 -Ausstellung mit Verkauf und Wohnnutzung- (Teilgebiet 3)
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 1 dient dem Betrieb eines Verkaufs- und Ausstellungsgebäudes mit integrierter Wohnnutzung.
Zulässig sind:
- Anlagen für Ausstellungswecke;
- Anlagen für den Verkauf von Inneneinrichtungsgegenständen;
- Wohnnutzung;
- Dienstleistung.
1.2 Sondergebiet 2 -Garten- und Landschaftsbaubetrieb- (Teilgebiet 4)
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 2 dient dem Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes.
Zulässig sind:
- betriebsnotwendige Anlagen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes (insbesondere auch Werkstatt- und Bürogebäude);
- Lagerhallen bzw. Lager- und Abstellflächen für Baumaterialien, Gartenbauartikel sowie den Fuhrpark des Betriebes;
- Verkaufsflächen für Weihnachtsbäume.
1.3 Sondergebiet 3 -Ausstellung und Wohnnutzung- (Teilgebiet 5)
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 3 dient der Ansiedelung eines Ausstellungs- und Wohngebäudes.
Zulässig ist:
- ein bewohnbares, dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb zugeordnetes Ausstellungsbaus.
1.4 Sondergebiet 4 -Reithalle- (Teilgebiet 6)
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet -Reithalle- dient neben der Ausbildung von Pferd und Reiter im Allgemeinen (in Zukunft: private Reitanlage) hauptsächlich als Ausbildungsstätte für Pferde und Reiter, die bereits dem Olympiakader angehören.
Zulässig sind:
- Stall, Pferdeboxen, Reithalle und Reitplatz;
- Gebäude für Futtermittel und Gerätschaften;
- Gebäude für Ausbildung, Schulung und Aufenthalt;
- ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
Die Firsthöhe der Gebäude darf in den Teilgebieten 1, 2 und 5 nicht mehr als 9,0 m und in den übrigen Teilgebieten nicht mehr als 12,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes 2 darf die zulässige Grundfläche von 3.000 m² durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
um insgesamt 3.000 m² überschritten werden.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes 4 dürfen Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.
- Höchstzahl von Wohnungen**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Teilgebiet 1 (WA) dürfen beim Bau des Doppelhauses höchstens 2 Wohnungen je Haushälfte, somit insgesamt 4 Wohnungen, errichtet werden.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen -Knickschutz-**
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von mindestens 3 m zu den zu erhaltenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für offene Einfriedigungen.
- Erhaltung von Knicks**
(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG; § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines lückenhaften Bewuchses sind je laufender Meter Knick mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
SO 1	Sondergebiet -Ausstellung mit Verkauf und Wohnnutzung-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO 2	Sondergebiet -Garten und Landschaftsbaubetrieb-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO 3	Sondergebiet -Ausstellung und Wohnnutzung-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO 4	Sondergebiet -Reithalle-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier max. 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
GR 3.000 m ²	Grundfläche, hier max. 3.000 m ²	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 12 m	Firsthöhe über Oberkante Gelände, hier maximal 12 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche- (privat)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
NKT	Flächen für Entsorgungsanlagen -Nachklärteiche-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
□	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Teich	Wasserfläche -Teich-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers (Teilgebiet 5)	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs	§ 9 (7) BauGB

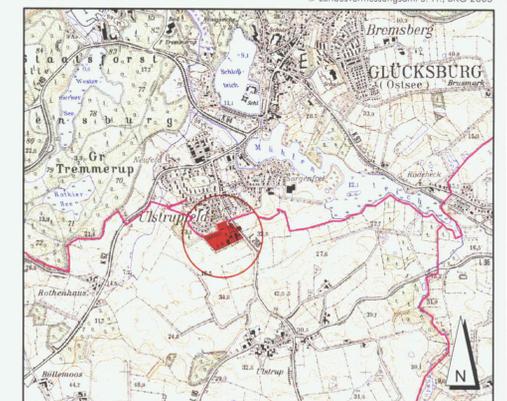
Nachrichtliche Übernahme

Knick	vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
OD-Stein	Grenze der Ortsdurchfahrt	§ 4 (2) StrWG
—	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrWG
N	Entsorgungsleitung unterirdisch	

Darstellungen ohne Normcharakter

②	Nummer des Teilgebietes
---	-------------------------

Übersichtskarte



Stand: § 10 BauGB Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Wees über den Bebauungsplan Nr. 16 "Tannenhof" für das Gebiet "beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg"