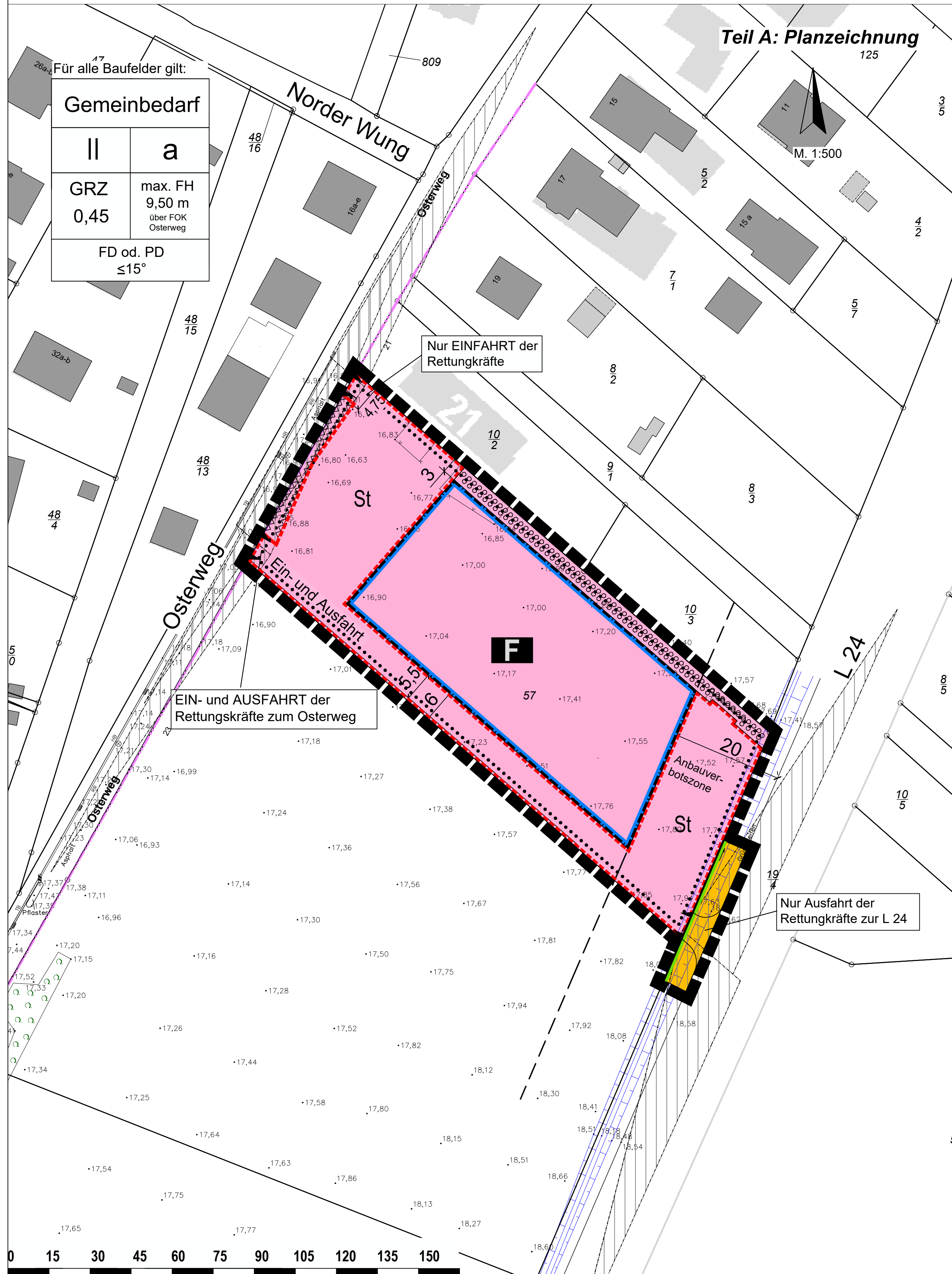




Satzung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup / OT Wenningstedt über die 5. Änderung, Bebauungsplan Nr. 2 -Feuerwehrgerätehaus-

Präambel

Aufgrund der § 8-10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 -Feuerwehrgerätehaus- Gebiet: östlich des Osterwegs, südlich des Grundstücks Osterweg Nr. 21, westlich der L 24 zwischen den östlichen Verlängerungen von Norder Wung und Süder Wung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

Es gelten die Planzeichenerverordnung 1990 – PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

- max. FH 9,50 m über FOK Osterweg
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze
- Zulässige Dachform und Dachneigung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Hier: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von max. 15°

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrtbereich (siehe Erläuterungen in der Planzeichnung)

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Ein- und Ausfahrten
- Ein- und Ausfahrten
- Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrtsbereiche (siehe Planzeichnung)

II. Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 37 StrVG)
- Kennzeichnung von archaischen Interessengebieten mit Verdacht auf archaische Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 und § 15 DSchG SH)

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Die Bauweise innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Das geplante Gebäude für die Feuerwehr wird mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Gebäudelänge den Wert von 50 m jedoch überschreiten. Die max. Überschreitung ist auf 65m begrenzt.

2. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 10 BauGB i. V. m. § 37 StrVG)
- Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs in einer Höhe von 0,70 m bis 2,50 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Vorhandenes sichbehaltendes Gelände/Bewuchs ist abzutragen.
- Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.
- Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

3. **Flächen für die Abwasserbeseitigung auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Möglichkeit Versickerungsmulden und -flächen als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen.
- Das auf dem privaten Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück selbst über die belebten Bodenzonen zu versickern.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zum Schutz des südlich des Plangebiets gelegenen Grünlands ist der Geltungsbereich an der Südgrenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedigungen, wie bspw. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.

- 4.2 Die Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone südöstlich im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Für die Ausfahrt dieser Stellplätze sind Rasengittersteine zu verwenden.
- 4.3 Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen. Die zusätzliche Nutzung der Dächer für solare Strahlungsenergie ist zulässig.
- 4.4 Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und federmäuseverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in angrenzende Biotope und Gehölze unterbleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise

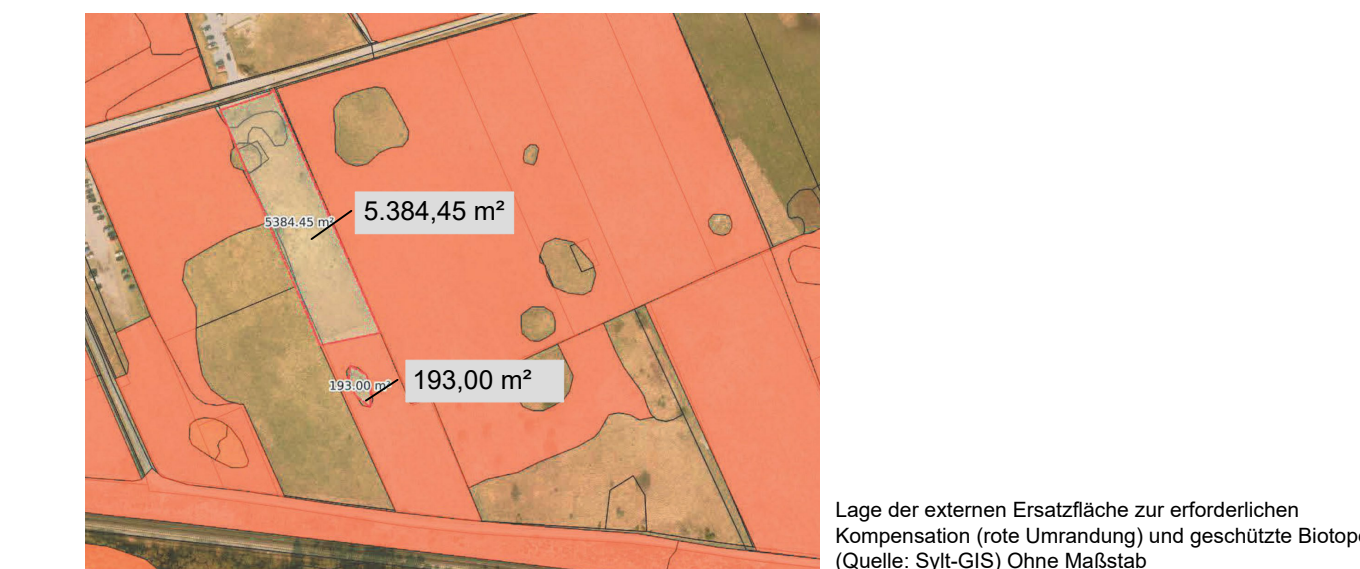
Die Maßnahmen 4.3 und 4.4 sind als Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Flächenfreimachung (Boden abschleifen, Rohdungen, Entfernung von Vegetation etc.) darf nur in der Zeit zwischen 01.10. bis zum 28./29.10. erfolgen (Schutz Bodenbrüter und allgemeiner Artenschutz).

- 4.5 Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung: insbeson-dere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

Kompensationsnachweis

- 4.6 Der erforderliche Kompensationsbedarf zum Ersatz (Ausgleich) ist als externe Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 7.003 m² erforderlich, davon sind 6.800 m² als geschütztes Wertgrünland wieder herzustellen.

- 4.6.1 Der erforderliche Ersatz erfolgt teilweise über eine externe Kompensationsmaßnahme auf folgender Grünlandfläche in der Gemeinde Morsum: Gemeinde und Gemarkung Morsum, Flur 3, Flurstück 100 (teilweise). Diese Grünlandfläche deckt den Ausgleichsbedarf in einer Flächengröße von 5.384 m² ab. Auf dieser Fläche ist eine Extensivierung durchzuführen (keine Düngung, keine Bodenbearbeitung etc.). Darüber hinaus darf keine weitere Verbuschung stattfinden, dieses ist über regelmäßige Pflegemaßnahmen (jährliche Mahd ab Ende Juli, mit Abtransport des Mahutes) sicherzustellen.



- 4.6.2 Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 1.619 m², wird auf einer weiteren externen Ausgleichsfläche erbracht. Der erforderliche Nachweis steht noch aus.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung: insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
- 5.2 Alle Flächen im Plangebiet, die nicht für bauliche Anlagen sowie für die Stellflächen für die Feuerwehr und Anlage von Stellplätzen mit den erforderlichen Zu-/Einfahrten benötigt werden, sind als unversiegelte Grünflächen herzustellen.
- 5.3 Im Bereich der nördlich gelegenen Anbauverbotszone zur L 24, sind die Flächen, die nicht für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden (siehe städtebauliches Konzept, Begründung Kap. 3.3), mit Heckenanpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu versehen.

Pflanzliste (Heckenpflanzen):
Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Zweigfelliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Holzapfel (Malus sylvestris), Hundsröse (Rosa canina).

- 5.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind bevorzugt heimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Pro Baum ist eine unbefestigte, begrünte Pflanzscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen.

- 5.5 Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen (Sickermulde) und alle übrigen Grünflächen ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräutereichen Wiesenmischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege (Mahd einmal pro Jahr ab Ende Juli) zu erhalten.
- 5.6 Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperioden abzuschließen.
Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude
Bei den Hauptgebäuden ist die Dachform als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° auszuführen.

Abweichung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wenningstedt-Braderup gem. § 9 Abs. 4 BauGB
Für die Gemeinde Wenningstedt-Braderup besteht eine Ortsgestaltungssatzung (OGS).
Aufgrund der Vorgaben für die Feuerwehr Wenningstedt-Braderup wird die OGS in dem Bereich dieses Bebauungsplanes nicht angewendet.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Syllt) vom 02.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Sylter Rundschau" am 07.09.2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 15.09.2021 bis zum 29.09.2021 durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung Wenningstedt-Braderup (Syllt) hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 5. Änderung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. **Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten: und nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis am in der Sylter Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.syltis.de ins Internet eingestellt.
6. Die Gemeindevertretung Wenningstedt-Braderup (Syllt) hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 5. Änderung und die Begründung beschlossen und zur erneuten Veröffentlichung bestimmt.
7. **Erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren in der Zeit vom bis erneut im Internet unter der Adresse www.syltis.de veröffentlicht und auch über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Ergänzend haben die Planunterlagen während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr - 12:30 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr - 17:00 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während des Veröffentlichungszeitraumes von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Sylter Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am (Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) und am (Erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am Landtschaft Syllt
(Westerland, Datum) Amtsvorsteher

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage:

(Ort, Datum, Siegelabdruck) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

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

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2 / 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Am Landtschaft Syllt
(Westerland, Datum) Amtsvorsteher

12. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

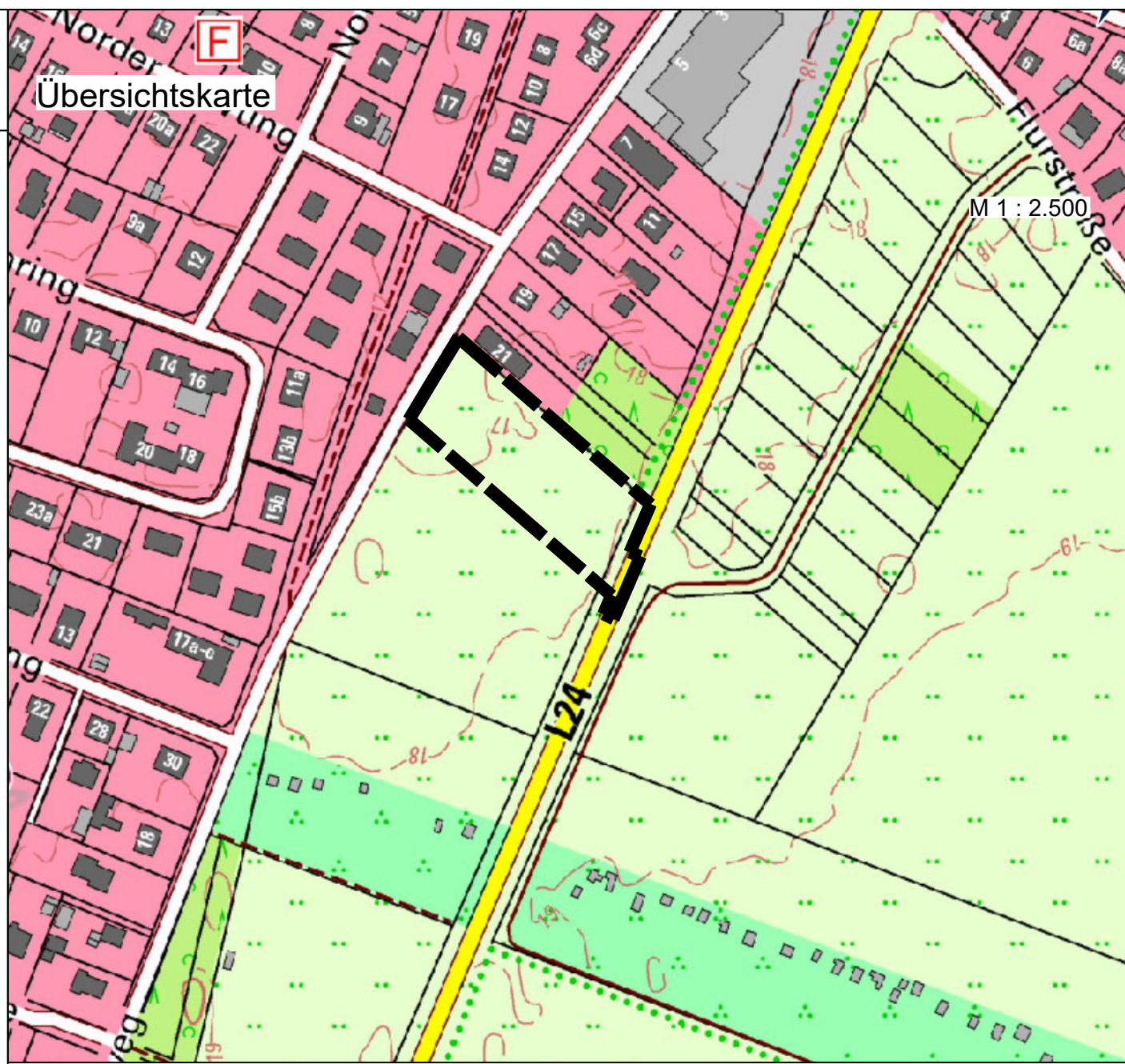
(Wenningstedt-Braderup Datum) -Bürgermeister-

13. Der Beschluss des B-Planes 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 (vom bis durch Aushang) 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. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen, 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.

(Wenningstedt-Braderup Datum) -Bürgermeister-

Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422).



Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB)

Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB

Veröffentlichung gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Umstellung auf Normalverfahren mit UB nach § 8 - 10 BauGB

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name

Planungsträger:	Gemeinde Wenningstedt-Braderup/ OT Wenningstedt
Planverfasser:	BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg
Ausarbeitung:	BCS Stadt + Region Maria-Goeppert-Str. 1 23562 Lübeck
Planungsvorhaben:	5. Änderung, Bebauungsplan Nr. 2 -Feuerwehrgerätehaus- Gebiet: östlich des Osterwegs, südlich des Grundstücks Osterweg Nr. 21, westlich der L24 zwischen den östlichen Verlängerungen von Norder Wung und Süder Wung
Planbeschreibung:	Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	7296-21
geprüft	Mehranshad	12.09.2025	1: 1: 1:	Plan.Nr.	B.01
gesehen					
24768 Rendsburg	Paradeplatz 3	Fon +49 43 31 70 90 0			
25980 Keitum	Bahnhofstraße 37	Fax +49 43 31 70 90 29			
23562 Lübeck	Maria-Goeppert-Straße 1	Web www.bcs.de			
		Mail rendsburg@bcsg.de			