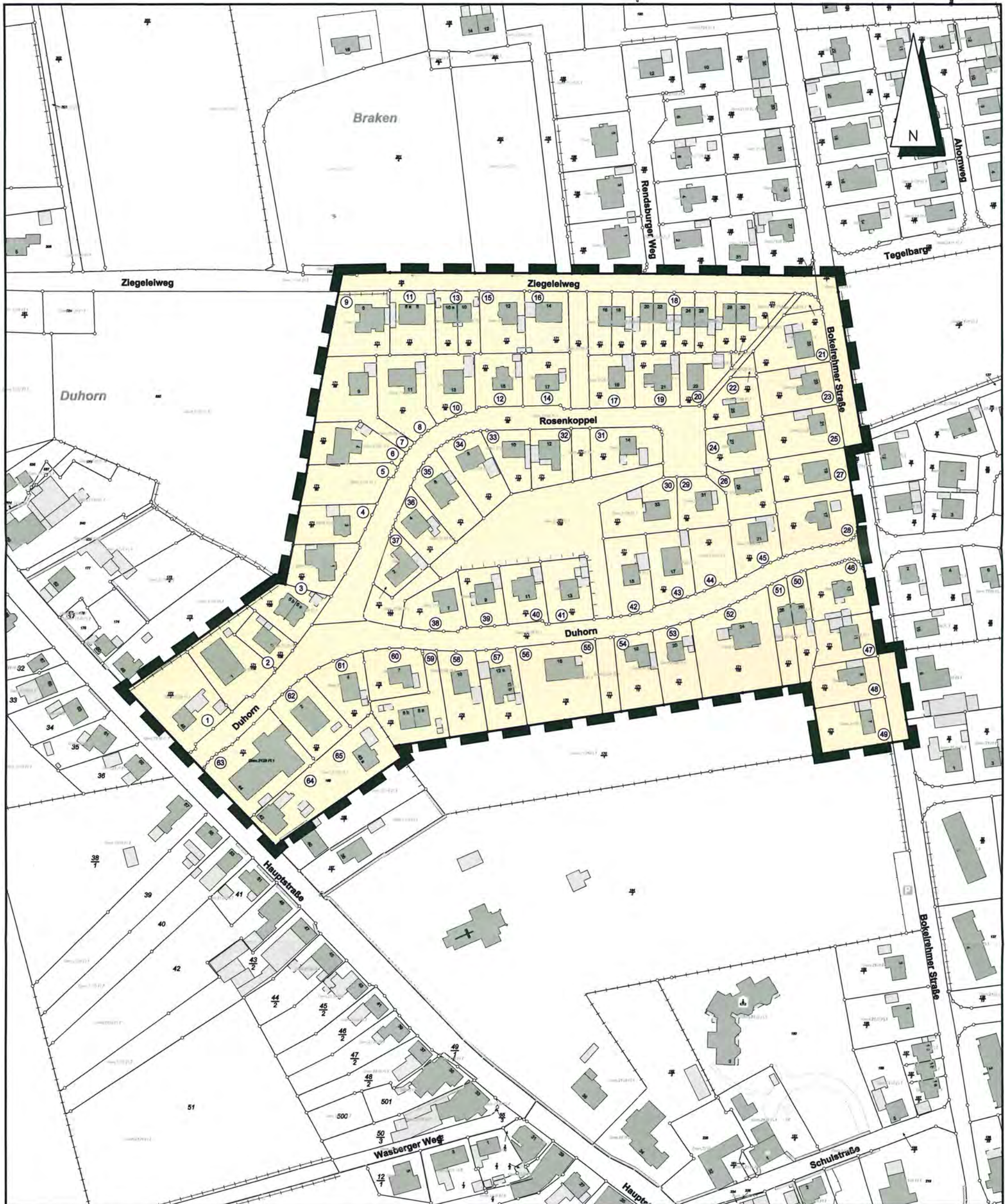


Gemeinde Wacken

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Duhorn" Festlegung des Geltungsbereichs

Maßstab 1:2000



Stand 23.02.2016

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Gemeinde Wacken

(Kreis Steinburg)

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Duhorn“

für das Gebiet

„Duhorn und Rosenkoppel sowie südlich des Ziegeleiwegs und westlich der Bokelrehmer Straße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 07.06.2016

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wacken
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2,
25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
2.1	Einzelhandelsbetriebe	2
2.2	Geschossflächenzahl	3
2.3	Carports	3
2.4	Einfahrtbereich	3
2.5	Sichtfelder	3
2.6	Mit Rechten zu belastende Flächen	3
2.7	Anpflanzungen	4
2.8	Gestaltung baulicher Anlagen	4
2.9	Denkmalschutz	4
3.	Sonstiges	4
4.	Anlagen	5
4.1	Synopse	

Gemeinde Wacken

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Duhorn“

für das Gebiet

„Duhorn und Rosenkoppel sowie südlich des Ziegeleiwegs und westlich der Bokelrehmer Straße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Duhorn“ der Gemeinde Wacken wurde im Jahr 1979 rechtskräftig. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Ausgangsbauungsplans insgesamt sowie die im Zuge der 7. Änderung hinzugefügten Grundstücke Nr. 64 (Hauptstraße Nr. 42) und Nr. 65 (Hauptstraße Nr. 42a).

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich der Straßen Duhorn und Rosenkoppel sowie den Bereich der angrenzenden Grundstücke südlich des Ziegeleiwegs und westlich der Bokelrehmer Straße. Das Plangebiet wird über die westlich gelegene Hauptstraße erschlossen. Das komplette Erschließungsgebiet wurde zwischenzeitlich realisiert und bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 169, 170/5 bis 170/9, 171/1, 171/4 bis 171/10, 171/12 bis 171/14, 171/18 bis 171/21, 171/28 bis 171/43, 171/45 bis 171/49, 171/54 bis 171/62, 171/65 bis 171/66, 171/69, 171/76, 171/78 bis 171/84, 171/86 bis 171/89, 171/91 bis 171/95, 171/97 bis 171/100, 171/102, 171/105, 171/108 bis 171/109 sowie 172/1 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Wacken. Er ist insgesamt 7,5 ha groß.

Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 der Satzung zu entnehmen. Diese ist Bestandteil der Satzung.

Für die Realisierung der Planung ist die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Um das beschleunigte Verfahren in der vorliegenden Form anwenden zu können, darf eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten werden. Im 7,5 ha großen Geltungsbereich liegen die Grundflächenzahlen der Grundstücke im Durchschnitt bei 0,25. Die GRZ beträgt bereits nach überschlägiger Rechnung unter der Grenze von 20.000 m².

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt südlich des Plangebietes in ca. 4 km Entfernung. Europäische Vogelschutzgebiete sind auch in größerem Umkreis nicht vorhanden. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind nicht erkennbar.

Zur damaligen Aufstellung im Jahre 1979 bis zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurden für die heutige Zeit unangemessene Einschränkungen und Auflagen festgelegt. So ist der Anbau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf Basis der bestehenden Regelungen kaum möglich. Um hier unterstützend zu wirken und für eventuelle zukünftige Vorhaben im Sinne der Anwohner die Gesamtregulierung zu vereinfachen, soll nunmehr der Bebauungsplan geändert werden.

Der Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist die Schaffung von Möglichkeiten der Nachverdichtung in der Gemeinde Wacken. Die bisherigen restriktiven Regelungen lassen dies nicht zu und gelten teilweise als nicht mehr zeitgemäß.

Ein weiterer Grund für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ist eine Vereinheitlichung der Regelungen. Bisher galten für einzelne Grundstücke gesonderte Regelungen. Diese sollen vermieden werden.

2. Erläuterung der Planänderungen und Planfestsetzungen

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen, die der Bebauungsplan Nr. 6 seit der Aufstellung durchlaufen hat, war der aktuell geltende Regelungsgehalt nur schwer zu erschließen. Daher wurden die aktuellen Festsetzungen, die seit der 8. Änderung gelten, herausgearbeitet. Anschließend wurde eine Synopse erstellt, welche die aktuell geltenden Festsetzungen aufführt.

Ziel der Synopse ist es, zu prüfen, welche der geltenden Festsetzungen noch zutreffen, welche verändert oder vereinfacht werden können und welche entfallen. Diese neuen Regelungen sind Bestandteil der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.

2.1 Einzelhandelsbetriebe

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 vorgenommene Festsetzung der Unzulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken Nr. 2 (Duhorn Nr. 1) und Nr. 64 wird aufgehoben. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke (Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen) wird das Verbot von Einzelhandelsbetrieben revidiert. Die Errichtung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe ist ohne nachteilige städtebauliche Auswirkungen.

2.2 Geschossflächenzahl

Es soll eine Vereinheitlichung der geltenden Regelungen vorgenommen und die Möglichkeit zur Nachverdichtung verwirklicht werden (siehe Kapitel 1). Bisher galt für die Grundstücke Nr. 2 (Duhorn Nr. 1), 64 (Hauptstraße Nr. 42) und 65 (Hauptstraße Nr. 42a) eine gesonderte Regelung bei der Geschossflächenzahl. Um diese Einzelregelungen zu vermeiden, ist im Geltungsbereich die Festsetzung der 7. Änderung, bei der für die GFZ auf den Grundstücken Nr. 2, 64 und 65 Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, aufzuheben.

2.3 Carports

Die Festsetzung in der 5. Änderung, dass Carports auf dem Grundstück Nr. 18 (Ziegeleiweg Nr. 16 - 30) von der Baulinie befreit sind, kann aufgehoben werden, da diese Regelung laut § 12 (1) BauNVO immer gilt, solange sie nicht untersagt wird.

2.4 Einfahrtbereich

Die bisher geltende Regelung über die Erschließung des Grundstücks Nr. 1 (Hauptstraße Nr. 46) über die Straße „Duhorn“ bleibt erhalten, da sich diese Regelung weiterhin als sinnvoll erweist.

2.5 Sichtfelder

Bisher galt die Festsetzung, dass in den Sichtdreiecken auf den Grundstücken Nr. 2 (Duhorn Nr. 1), 64 (Hauptstraße Nr. 42) und 65 (Hauptstraße Nr. 42a) Bepflanzungen, Einfriedigungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten dürfen. Diese Regelung soll im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 auf alle Sichtdreiecke im Geltungsbereich Anwendung finden.

2.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die für das Grundstück Nr. 64 (Hauptstraße 42) gelten und zu deren Nutzung der Eigentümer des Grundstücks Nr. 65 (Hauptstraße 42a) berechtigt ist, bleiben erhalten, um die Erschließung des Grundstücks Nr. 65 weiterhin zu sichern.

2.7 Anpflanzungen

Die aus der Aufstellung des B-Plans hervorgehende Festsetzung, „Krimlinde“ (*Tilia euchlora*) anzupflanzen, wird aufgehoben. Es ist vorzusehen, auf den Grünflächen zwischen Fahrbahn und Gehweg heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Vorgesehen ist, tiefwurzelnde Bäume zu verwenden, um zukünftige Schäden am Straßenkörper zu vermeiden. Der Stammumfang soll 14 bis 16 cm betragen und die Bäume sollen im Abstand von 10 bis 15 m gepflanzt werden. Die Anpflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen.

2.8 Gestaltung baulicher Anlagen

Mit der 9. Änderung wird u. a. beabsichtigt, den Anbau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit nur geringen Dachneigungen in der Gemeinde Wacken zu ermöglichen. Es sollen im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 restriktive und nicht mehr zeitgemäße Regelungen aufgehoben werden, mit dem Ziel, eine größere Baufreiheit zu erschaffen. Aus diesem Grund werden die Regelungen der Dachneigungen sowie die Unzulässigkeit von Drempeln aufgehoben.

Die bisher geltende Regelung über die gärtnerische Nutzung in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen wird aufgehoben, da dies unter Punkt 2.4 hinreichend geregelt ist.

2.9 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

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 hierfür sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.01.2015) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Sonstiges

Die Planungskosten trägt die Gemeinde; sonstige Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Wacken, den 30.06.2016




(Bürgermeister)

4. Anlagen

4.1 Synopse

Anlage 1

Gemeinde Wacken

Synopse: 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für das Gebiet „Duhorn“

<u>Geltende Festsetzungen</u>	<u>Neue Festsetzungen für die 9. Änderung des B-Plans Nr. 6</u>
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel auf den Grundstücken Nr. 2 und Nr. 64 unzulässig.	entfällt
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Gemäß § 20 (3) BauNVO sind auf den Grundstücken Nr. 2, 64 und 65 bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.	entfällt
3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 12 (1) u. (6) BauNVO) Im Bereich des Grundstücks Nr. 18 sind Carports von der Baulinie befreit.	entfällt
4. EINFAHRTBEREICH (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Das Grundstück Nr. 1 ist über eine neu anzulegende Zufahrt zur Planstraße B1 zu erschließen. Die neue Zufahrt muss einen Mindestabstand von 20 m vom Fahrbahnrand der L 131 einhalten und in einer Breite von mind. 3,20 m angelegt werden.	1. (neu) EINFAHRTBEREICH (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Das Grundstück Nr. 1 ist von der Straße „Duhorn“ aus zu erschließen. Die Zufahrt muss einen Mindestabstand von 20 m vom Fahrbahnrand der L 131 einhalten und in einer Breite von mind. 3,20 m angelegt werden.
5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)	2. (neu) VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhalten Fläche („Sichtdreieck“) dürfen auf den Grundstücken Nr. 2, 64 und 65 Bepflanzungen, Einfriedigungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.	Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen („Sichtdreieck“) dürfen Bepflanzungen, Einfriedigungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.																		
6. MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Art der Rechte: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Lage der Rechte: auf in Aussicht genommenem Grundstück 64 Nutzungsberechtigte: Eigentümer des Grundstücks Nr. 65, Gemeinde, Versorgungsunternehmen.	3. (neu) MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Art der Rechte: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Lage der Rechte: auf in Aussicht genommenem Grundstück 64 Nutzungsberechtigte: Eigentümer des Grundstücks Nr. 65, Gemeinde, Versorgungsunternehmen.																		
7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Für die geplanten Grünstreifen zwischen Straße und Bürgersteig sind: Krimlinde (Tilia euchlora), Hochstämme 8 – 10 cm, 10,00 m Abstand zu pflanzen.	4. (neu) ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Auf den Grünflächen zwischen Straße und Bürgersteig sind heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.																		
8. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) Bau GB, i. V. m. § 84 (1) LBO) 8.1. Dachneigung und Dachform <table><tr><th>Grundstück</th><th>Dachneigung</th><th>Dachform</th></tr><tr><td>1, 17, 19 – 37, 58 – 59, 63, 65</td><td>35° - 45°</td><td>-</td></tr><tr><td>4 - 6, 38 - 41, 55 – 57, 60, 62</td><td>25° - 35°</td><td>-</td></tr><tr><td>2, 3, 7 -10, 12 – 16, 64</td><td>30° - 40°</td><td>-</td></tr><tr><td>11, 61</td><td>bis 42°</td><td>-</td></tr><tr><td>18</td><td>35° - 45°</td><td>Krüppelwalmdach</td></tr></table> 8.2. Drempel Drempel sind allgemein nicht zulässig.	Grundstück	Dachneigung	Dachform	1, 17, 19 – 37, 58 – 59, 63, 65	35° - 45°	-	4 - 6, 38 - 41, 55 – 57, 60, 62	25° - 35°	-	2, 3, 7 -10, 12 – 16, 64	30° - 40°	-	11, 61	bis 42°	-	18	35° - 45°	Krüppelwalmdach	 entfällt
Grundstück	Dachneigung	Dachform																	
1, 17, 19 – 37, 58 – 59, 63, 65	35° - 45°	-																	
4 - 6, 38 - 41, 55 – 57, 60, 62	25° - 35°	-																	
2, 3, 7 -10, 12 – 16, 64	30° - 40°	-																	
11, 61	bis 42°	-																	
18	35° - 45°	Krüppelwalmdach																	

8.3. Gärtnerische Nutzung In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist eine gärtnerische Nutzung möglich. Der Bewuchs darf jedoch die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.	entfällt
---	-----------------