

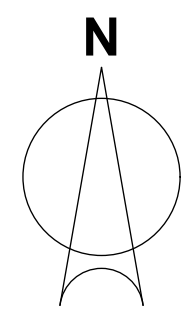
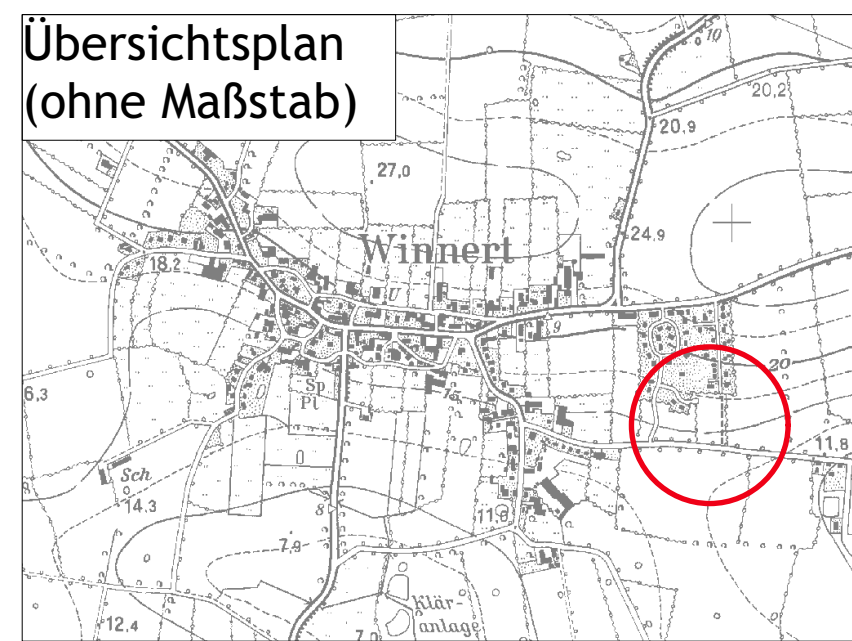
# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 - Gemeinde Winnert

## für das Gebiet: östlich "Oster Thun", südlich "Siedlung", westlich Flurstück 27, nördlich "Moorchausee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Plangrundlage:  
Auszug aus der digitalen Flurkarte, ...; Herausgeber:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation -  
Katasteramt, Marienhofweg 84-86, 25813 Husum



M. 1 : 1.000

**Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gern. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gemäß der Ziffern 5.1 bis 5.9. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

### ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 4 BAUNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

0,25 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25

I max. Anzahl der Vollgeschosse

FH 9,0m Maximal zulässige Firsthöhe in Metern

G 700 Grundstücksgröße mindestens 700 qm

1 Wo maximale zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. eine

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

— Baugrenze

o offene Bauweise

△ Nur Einzeihäuser zulässig

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Fußweg

— Straßenbegrenzungslinie

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

R Fläche für die Regenwasserrückhaltung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

— öffentliche Grünfläche

— Spielplatz

— öffentliche Grünfläche

— private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 b BAUGB)

— Fläche zum Erhalt und zur Anlage von Knicks (§9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A Erhalt von Knick

B Neuanlage von Knick

— Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Gebäude

— Flurstücksgrenzen

24 Flurstücksnummer

— Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

TG 1 Teilgebiet, z.B. Teilgebiet 1

— in Aussicht genommene Grundstücke

— zu verfüllendes Regenwasserrückhaltebecken

— Abbruch Gebäude

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Auch nicht ausnahmsweise sind zulässig Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.2 Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung in der Geschossfläche untergeordnet sind und in dem jeweiligen Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung genehmigt ist.

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die jeweils zulässige GRZ darf durch an das Hauptgebäude angebaute Terrassen um maximal 30 qm überschritten werden.

2.2 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe in Metern gilt der höchste Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie(n).

2.4 Firsthöhe bezeichnet die oberste Abschlusskante der Dachfläche.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs 1 Nr. BauGB)

In den Teilgebieten 2, 3, 5 und 7 ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung als Ferienwohnung zulässig, jedoch nur, wenn diese in der Geschossfläche der Hauptnutzung untergeordnet und im Wohngebäude eine Dauerwohnung genehmigt ist.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25b BauGB)

Auf den Flächen mit Erhalt und zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs 1 Nr. 25b BauGB) sowie auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Knick) sind Anpflanzungen und Ersatz nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Folgende Gehölze sind insbesondere geeignet:

Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel  
Sträucher: Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)

5. Gestaltungsvorgaben (§ 84 LBO)

5.1 Fassaden

5.1.1 Zulässig für Außenfassaden sind Verblendmauerwerk, Putz und Holz.

5.1.2 Es ist eine sichtbare Sockelhöhe von max. 0,50 m zulässig.

5.2 Dächer

5.2.1 Es sind nur Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer zulässig.

5.2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 28 bis 50°.

5.2.3 Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Als Höhe für den Drempel wird der Abstand zwischen Fußbodenoberkante des Dachgeschosses und Schnittpunkt der Außenseite der Außenwandfläche mit der unteren Kante der Dachhaut festgesetzt.

5.2.4 Der Dachüberstand muss mindestens 30 cm betragen.

5.2.5 Nebenanlagen und Garagen sind von den o.g. Bestimmungen ausgeschlossen. Für Garagen ist ein Flachdach zulässig.

5.3 Dacheindeckung

5.3.1 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachtafeln mit dachpfannenförmiger Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Grau zulässig.

5.3.2 Dachpfannen oder Dachtafeln mit glänzend behandelte Oberfläche sind nicht zulässig.

5.3.3 Anlagen der Solartechnik sind auf Dachflächen zulässig.

5.3.4 Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Grasdächer zulässig.

5.4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind so zu errichten, dass die Bauflucht der Frontseiten um mind. 0,20 m zueinander versetzt angeordnet sind.

5.5 Wintergärten

5.5.1 Für Gebäudeanbauten bis max. 20 qm Grundfläche sind Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig, wenn die Anbauten als Wintergarten (gewächshausähnlicher Anbau) genutzt werden.

5.5.2 Die Ansichtsbreite der Konstruktionsteile darf 0,15 m nicht überschreiten.

5.5.3 Die Fassaden und Dachflächen sind mit Klarglas auszufachen.

5.6 Garagen einschl. Nebenräumen und Stellplätze

5.6.1 Umbaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Haupthaus anzupassen.

5.6.2 Die Grundfläche umbauter oder offener Garagen einschl. Nebenräumen darf 40 qm nicht überschreiten.

5.6.3 Für offene Garagen (offene Autounterstände/Carports) ist auch das Material Holz zulässig.

5.7 Garten-, Spiel- und Gewächshäuser

5.7.1 Garten-, Spiel- und Gewächshäuser sind nur in der hinteren Grundstückshälfte, bezogen auf die Straßenfront, zulässig.

5.7.2 Je Grundstück darf die Grundfläche insgesamt 16 qm und die Firsthöhe 2,50 m nicht überschreiten.

5.7.3 Garten- und Spielhäuser sind nur in Holzbauweise, Gewächshäuser sind nur in Skelettbauweise mit Glasausfachung zulässig.

5.8 Einfriedungen

5.8.1 Grundstückseinfriedungen dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

5.8.2 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken oder Einfriedungen in Holzbauweise bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

5.8.3 Je Baugrundstück darf die maximale Ansichtfläche der Holzschutzstäbe mit einer Höhe von 1,80 m 15 qm nicht überschreiten.

5.9 Gärten

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Grundstücken sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen und/oder zu bepflanzen, sofern andere Nutzungen dem nicht entgegenstehen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... erfolgt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden 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 ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerGeo SH) (Unterschrift)

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

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes 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 ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	09.06.2021	Mx
5	Anpassungen der Planung	19.05.2021	Mx
4	Überarbeitete Planzeichnung/Festsetzungen	22.03.2021	Mx
3	Überarbeitung Festsetzungen	11.03.2021	Mx
2	RRB, Anpassung Festsetzungen u. Plan	21.07.2020	Mx
1	Grün Anpassung an Leitungsverläufe	10.07.2019	Mx

### Projekt Änderung B-Plan Gemeinde Winnert

Auftraggeber Gemeinde Winnert, über:  
Amt Nordsee-Treene, Schulweg 19, 25866 Mildstedt

Vorhabenträger

Plan B-Plan-Änderung

Planverfasser

Projektnummer 18-09

Plannummer 1809-BP-02-01

Dateiname 1809BP02.vwx

Datum gepr. 09.06.2021

Datum gez. 04.02.2019

Gez. Marxen

Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner

Zingelstraße 50, 25704 Meldorf

Tel. 04832/9719779,

E-Mail post@planungsbuero-methner.de

ENTWURF