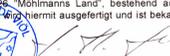


# Satzung der Gemeinde Viöl über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land" für das Gebiet „nördlich der Sollwitzer Chaussee (L 190), östlich der Bebauung Eichenring und Buchengrund"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land" für das Gebiet "nördlich der Sollwitzer Chaussee (L190), östlich der Bebauung Eichenring und Buchengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.04.2018 bis 17.04.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.03.2019 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2018 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Viöl hat am 20.03.2019 den Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land" 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 03.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 11.04.2019 bis 23.04.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-viöl.de/index.php?mNavID=1860.7&aNavID=1860.187&La=1](http://www.amt-viöl.de/index.php?mNavID=1860.7&aNavID=1860.187&La=1) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Bescheid erlassen.  
Viöl, den 27.06.2019  
 Amtsvorsteher
- Es wird bescheinigt, dass alle in den Flurstückskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und mit Maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Stand der Katasterdaten: 29.04.2019  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Viöl, den 29.06.2019  
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 26 "Möhlmanns Land" durch die Gemeindevertretung und die 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 vom 20.06.2019 bis 20.06.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 ab dem 20.06.2019 in Kraft getreten.  
Viöl, den 23.10.2019  
 Amtsvorsteher

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/2017



Maßstab 1 : 1.000

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
<b>FH 8,5 m</b>	Firsthöhe, hier maximal 8,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
<b>0</b>	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
<b>2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche -Teich-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 a BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten Gemeinde	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallbereich 2	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	zu erhaltender Graben	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

### Nachrichtliche Übernahme

	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Anbauverbotszone	§ 29 (1) und (5) StVG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) und (5) StVG

### Darstellungen ohne Normcharakter

	geplante Grundstücksgrenze
	Höhensichtlinie
	Sichtfeld
	Nummer des Teilgebietes
	Nummer des Baugrundstücks
	Stellplätze für Abfallbehälter
	fortfallender Knick
	vorhandener Baum
	Anpflanzen von Bäumen
	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
	geplanter Fußweg
	vorhandenes Gebäude
	entfallendes Gebäude

## Text (Teil B)

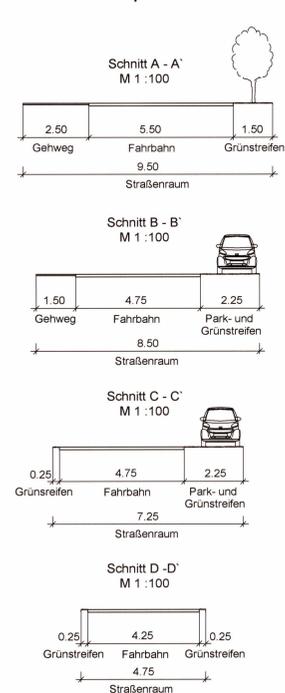
- NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN INNERHALB DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)  
Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
sind nicht zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf 0,5 Meter über Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf - mit Ausnahme des Schornsteins - 8,50 Meter über der Erdgeschoss-Fußbodenebene (Fertigfußboden) nicht überschreiten.  
Höhenbezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HÖCHSTZAHLEN VON WOHNUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- VERSIEGLUNG VON ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO und § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO)  
Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, dürfen vollständig versiegelt werden. Die Versiegelung ist nicht auf die angeschlossenen Grundstücke anzurechnen.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
**5.1 Knickschutzreifen**  
In einem Abstand von 3,0 Metern zu den festgesetzten Begrenzungen der bestehenden und neu anzulegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig, zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedigungen.  
**5.2 Leitungsstrasse**  
Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten sind, sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von Einfriedigungen.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
**6.1 Schutz gegen Außenlärm**  
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in den Schallbereichen 1 und 2 ergibt sich das gesamte bewertete Bau-Schallleistungsmaß von R<sub>wp</sub> gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R<sub>wp</sub> = L<sub>A</sub> - K<sub>raum</sub>  
Für Außenbauteile auf der von der Sollwitzer Chaussee (L 190) abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> um 5 dB gemindert werden.  
**6.2 Schutz von Schlafräumen**  
Schlafräume und Kinderzimmer im Schallbereich 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht der Landesstraße L 190 zugewandten Gebäudeseten besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämmfähigen Vorrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
**7.1 Anpflanzen von Straßenbäumen**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens  
- entlang der Planstraße A (einschließlich des östlich angrenzenden Fuß- und Radweges) zwanzig,  
- entlang der Planstraße B vier und  
- entlang der Planstraße C vierzehn heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 10 m<sup>2</sup> dauerhaft freizuhalten.

- Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen**  
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Einmündung der Straße Am Preesterbusch in der Sollwitzer Chaussee (L 190) sind mindestens 6 heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken**  
Auf den an die L 190 angrenzenden Baugrundstücken Sollwitzer Chaussee Nr. 1 und 3 sowie auf den Baugrundstücken Nr. 56 bis 59 ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen in Zuordnung zur L 190 gepflanzt werden. Der Pflanzpunkt soll einen Abstand von maximal 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 190 nicht überschreiten.
- Neuanlage von Knicks**  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Neuanlage von Hecken**  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Erhaltung von Knicks** (§ 9 (4) BauGB; § 84 LBO)  
Die nachrichtlich übernommenen und die gemäß Planzeichnung (Teil A) neu anzulegenden Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit 2 heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB; § 84 LBO)  
**8.1 Außenwandmaterialien**  
Es ist nur Verbundmauerwerk in den Farbtönen rot, braun, weiß und gelb zulässig. Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holzweise auszubilden. Für die Giebelabdeckung der Hauptgebäude sind auch Holz-, Schiefer-, und Kunstschieferplatten zulässig.  
**8.2 Dachausbildungen**  
Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° auszuführen. Als Dachdeckung sind nur harte Beschichtungen in rot, rotbraun, dunkelgrün oder antrazit zulässig. Anlagen der Solartechnik und/oder Photovoltaik sind zulässig, solange nicht-blendende Materialien verwendet werden.

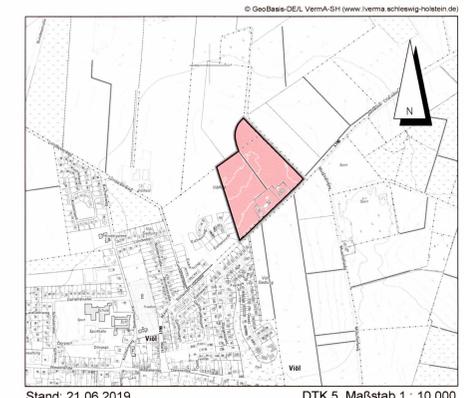
## HINWEISE

- Im Plangebiet kann es temporär zu Verschattungen durch Windenergieanlagen kommen. Es wird empfohlen, semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den vorhandenen Wohnraumbäumen mit Sichtverbindung zu den Windenergieanlagen zu installieren.
- Die DIN 4109-1:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Viöl, Westendstraße 41 in 25884 Viöl zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Straßenquerschnitte



## Übersichtskarte



Stand: 21.06.2019 DTK 5, Maßstab 1 : 10.000

## Satzung der Gemeinde Viöl über den Bebauungsplan Nr. 26 "Möhlmanns Land"

für das Gebiet  
"nördlich der Sollwitzer Chaussee (L 190),  
östlich der Bebauung Eichenring und Buchengrund"

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

Planungsbüro  
**Philipp**