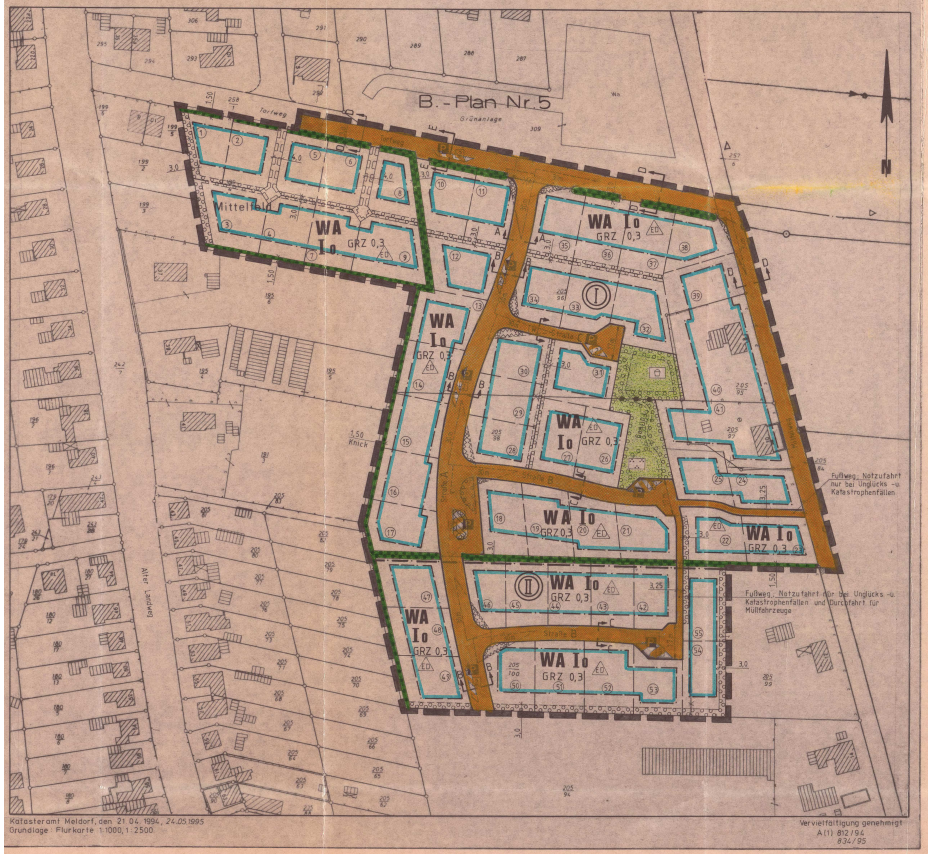
PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

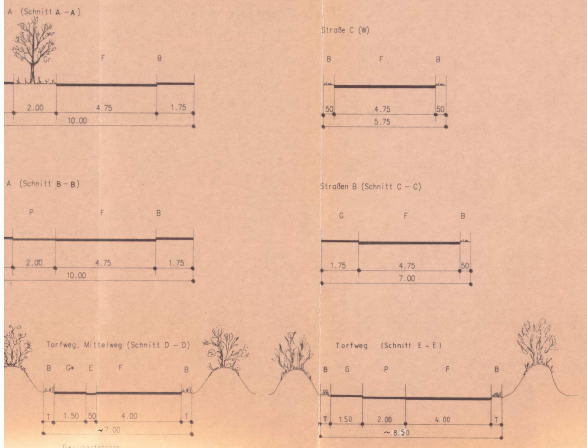
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Weddingstedt · Gemarkung Weddingstedt · Flur 4 · Maßstab 1 : 1000



Katasteramt Meldorf, den 21.04.1994, 24.05.1995
Grundlage: Flurkarte 1:1000, 1:2500

Vervielfältigung genehmigt
A(1) 812/94
824/95

Straßenprofile



SATZUNG DER GEMEINDE WEDDINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS GEBIET 'SÜDLICH DES TORFWEGES, ÖSTLICH DES ALTEN LANDWEGES U. WESTLICH DES MITTELWEGES'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Nov. 1994 (BGBl. I S.3486), § 8a Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs – und Wohnungsbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vgl. 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.4.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet 'südlich des Torfweges, östlich des Alten Landweges und westlich des Mittelweges' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (1) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	– 0 –
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	– e –
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 NauNVO
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	– s –
	Straßenbegrenzungslinie	– p –
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
S	Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
P	Öffentliche Grünfläche – Parkanlage –	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 3, 4, 7 u. 9	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	wegfallende Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	neue Flurstücksgrenze
3	Grundstücksnummer
20/3	Flurstücksnummer
P	Anzahl der Parkplätze
	vorhandene bauliche Anlagen
	Erschließungsabschnitte
	Grenze der Erschließungsabschnitte
	Fußweg

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	vorhandener und zu erhaltender Knick (§ 15b LNatSchG)

Text Teil B

1. Nutzungsbeschränkungen (innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – (WA) – (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Hauptgebäude

– Dachform:	Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Pultdach
– Dachneigung:	30° bis 48°
Ausnahme:	– 60° bei einem Walm
– Dacheindeckung:	– Dachpfannen oder Schiefer,
– Außenwände:	Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
Ausnahmen:	– Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder Außenwandputz müssen überwiegen – Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

– Dach:	wie die Hauptgebäude
Ausnahmen:	Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
– Außenwandgestaltung:	wie die Hauptgebäude
Ausnahmen:	– Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen – Carports in anderen Materialien

2.3 Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,7 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 3,90 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Toren aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,0 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

In Bereich der Einfahrt, d.h. vor der Bebauung, freizuhalten sind (Schdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Baugrundstücke sind in einer zusammenhängenden Fläche von mind. 10 % der Gesamtfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Innerhalb des 2m breiten Grünstreifens der Straße A sind im Abstand von max. 20m standortgerechte Straßenbäume anzupflanzen.

6.3 Außenwände, deren Türen- oder Fensterabstände mehr als 4m beträgt, sind mit Schlingpflanzen und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu verwenden.

6.4 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 20 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 1,0m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

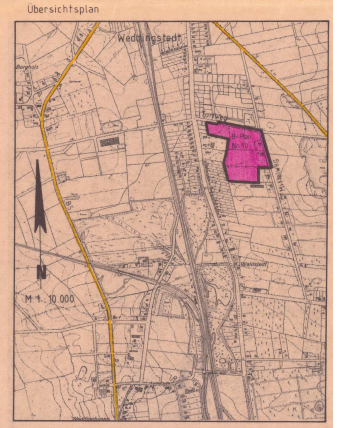
9.1 Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 55 zugeordnet:

- Die öffentlichen Grünflächen – Parkanlage einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen.
- Die Bepflanzung innerhalb der Grünfläche – Spielplatz.

9.2 Die übrigen nicht in Ziffer 9.1 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

- Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffer 6.1.
- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 6.3.
- Die Fassadenbegrünung nach Ziffer 4.2.
- Die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken nach Ziffer 7.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 10

Gemeinde Weddingstedt

Für das Gebiet 'südlich des Torfweges, östlich des Alten Landweges und westlich des Mittelweges'

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.2.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.4.1994 bis zum 1.5.1994 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.9.1994 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.6.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.9.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.12.1994 bis zum 9.1.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 23.11.1994 bis zum 2.12.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weddingstedt, den 13. JULI 1995 i.V. Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 24. Mai 1995 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 29. Juni 1995 Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.6.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weddingstedt, den 13. JULI 1995 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.6.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.6.1995 sind mitgeteilt.

Weddingstedt, den 13. JULI 1995 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.07.95 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 20.10.1995 Az. 610.622.601.122 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Weddingstedt, den 01.11.1995 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Weddingstedt, den 06. Nov. 1995 Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 28.11.95 bis zum 21.11.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 29.11.1995 in Kraft getreten.

Weddingstedt, den 30.11.1995 Bürgermeister