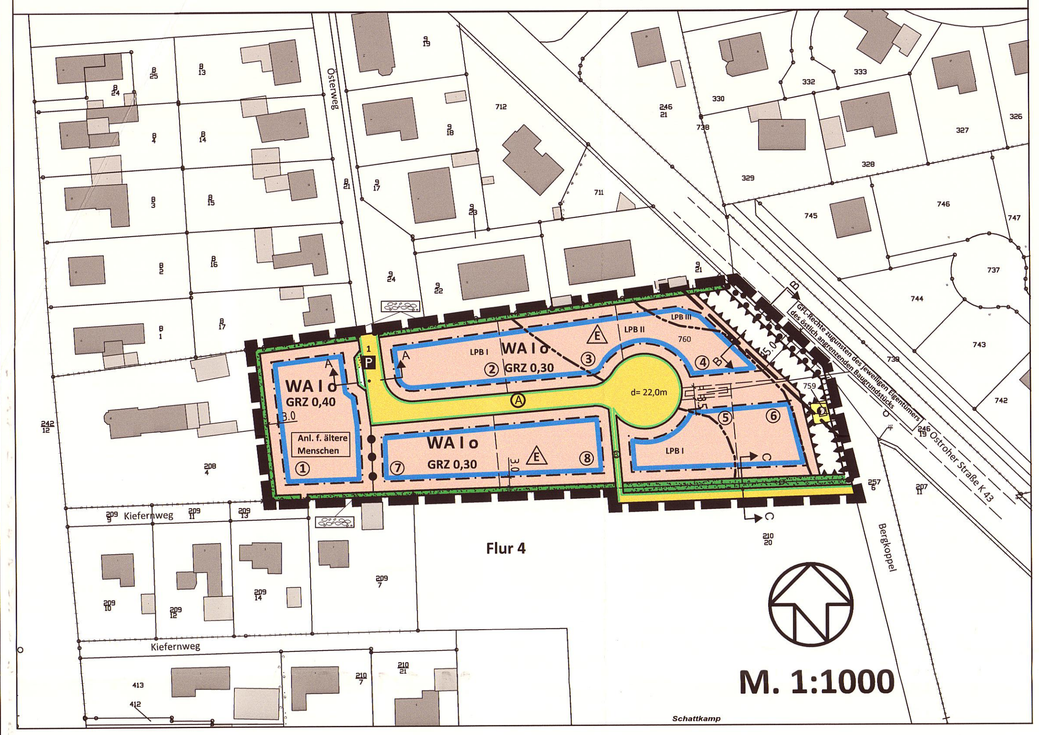
SATZUNG DER GEMEINDE WEDDINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET "SÜDWESTLICH DER OSTROHER STRAßE (K 43) UND ÖSTLICH DES ALTEN LANDWEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

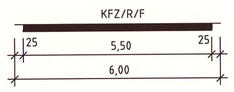


Kreis Dithmarschen, Gemeinde Weddingstedt, Gemarkung Weddingstedt, Flur 4

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

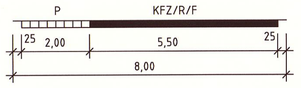
Straßenquerschnitte M. 1:100

Profil A:

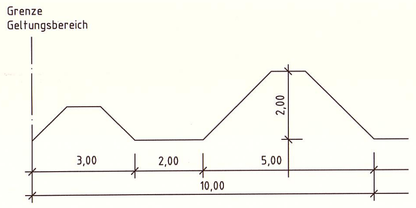


Profil B:

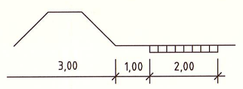
Schnitt A - A:



Schnitt B - B:



Schnitt C - C:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990		
WA	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Anl. f. ältere Menschen	Anlagen für ältere Menschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Überbaubare Grundstücks-flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkfläche	
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität - Trafostation	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen	
	- Strauch-Baum- Wallhecke	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
760	Flurstücksbezeichnung, z.B. 760	
	geplante Flurstücksgrenzen	
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
1	Anzahl der Parkplätze, z.B. 1	
	Grenze der Lärmpegelbereiche, z.B. LPB II	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäumen	§ 21 LNatSchG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrWG SH

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19 - 07 - 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung für das Gebiet "südwestlich der Ostroher Straße (K 43) und östlich des Alten Landweges" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

2.1 Außenwandgestaltung:
Verblendmauerwerk, Holz und Putz, jeweils mit Teilflächen in Schiefer, Kunstschiefer und / oder Metallfalz, wobei das verwendete Hauptmaterial überwiegen muss.
Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachneigung:
30 - 55 Grad.
Eingeschnittene Nebendächer sind bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad zulässig.

2.3 Garagen:
Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Außenwände offener Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen.
Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Hauptgebäude.

2.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Nebenanlagen unterliegen ansonsten keinen gestalterischen Regelungen.

2.5 Einfriedungen:
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen (Firsthöhe) über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,00 m festgesetzt.

4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Im Lärmpegelbereich II und III müssen Schlafräume und Kinderzimmer zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Kreisstraße 43 zugewandten Gebäudeseite besitzen *oder* die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden *oder* die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

4.2 Zum Schutz vor Aussenlärm müssen Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 im Lärmpegelbereich I und II ein erforderliches resultierendes Schalldamm-Maß R'w,ref von mindestens 30 dB und im Lärmpegelbereich III ein erforderliches resultierendes Schalldamm-Maß R'w,ref von mindestens 35 dB besitzen.
Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur Kreisstraße 43 kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,erf um 5 dB vermindert werden.

5. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Knickschutz
Die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knicks / Strauch-Baum-Wallhecke sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Knickwälle mit nicht heimischen Arten ist nicht zulässig.

Im Abstand von 3,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist
- die Versiegelung des Bodens,
- die Einrichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art und
- die Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln

nicht zulässig.

Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, ist über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amtsverwaltung des Amtes Kirchspielslandgemeinde Heider Umland, Amt für zentrale Dienste und Bauen, FB Bauen, Kirchspielsweg 6, 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18 - 06 - 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11 - 07 - 2016 bis 18 - 07 - 2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20 - 09 - 2016 durchgeführt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang vom 26 - 09 - 2016 bis 04 - 10 - 2016 lagen die Planunterlagen in der Zeit vom 05 - 10 - 2016 bis 07 - 11 - 2016 zusätzlich öffentlich aus.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22 - 09 - 2016 / 30 - 09 - 2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 14 - 12 - 2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23 - 05 - 2017 bis 26 - 06 - 2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 08 - 05 - 2017 bis 15 - 05 - 2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04 - 05 - 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weddingstedt, den 05.09.2017

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 7.08.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 30.8.2017

Öffentlich Bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19 - 07 - 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19 - 07 - 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Weddingstedt, den 05.09.2017

Bürgermeister

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

Weddingstedt, den 05.09.2017

Bürgermeister

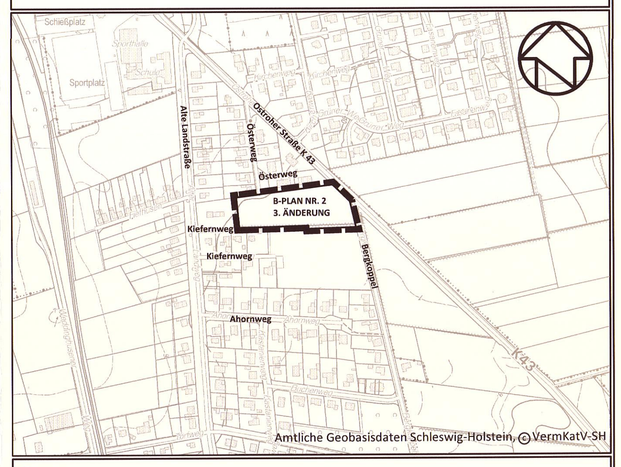
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 11.09.2017 bis 18.09.2017 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. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 19.09.2017 in Kraft getreten.

Weddingstedt, den 20.10.2017

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WEDDINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 3. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET "SÜDWESTLICH DER OSTROHER STRAßE (K 43) UND ÖSTLICH DES ALTEN LANDWEGES"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000