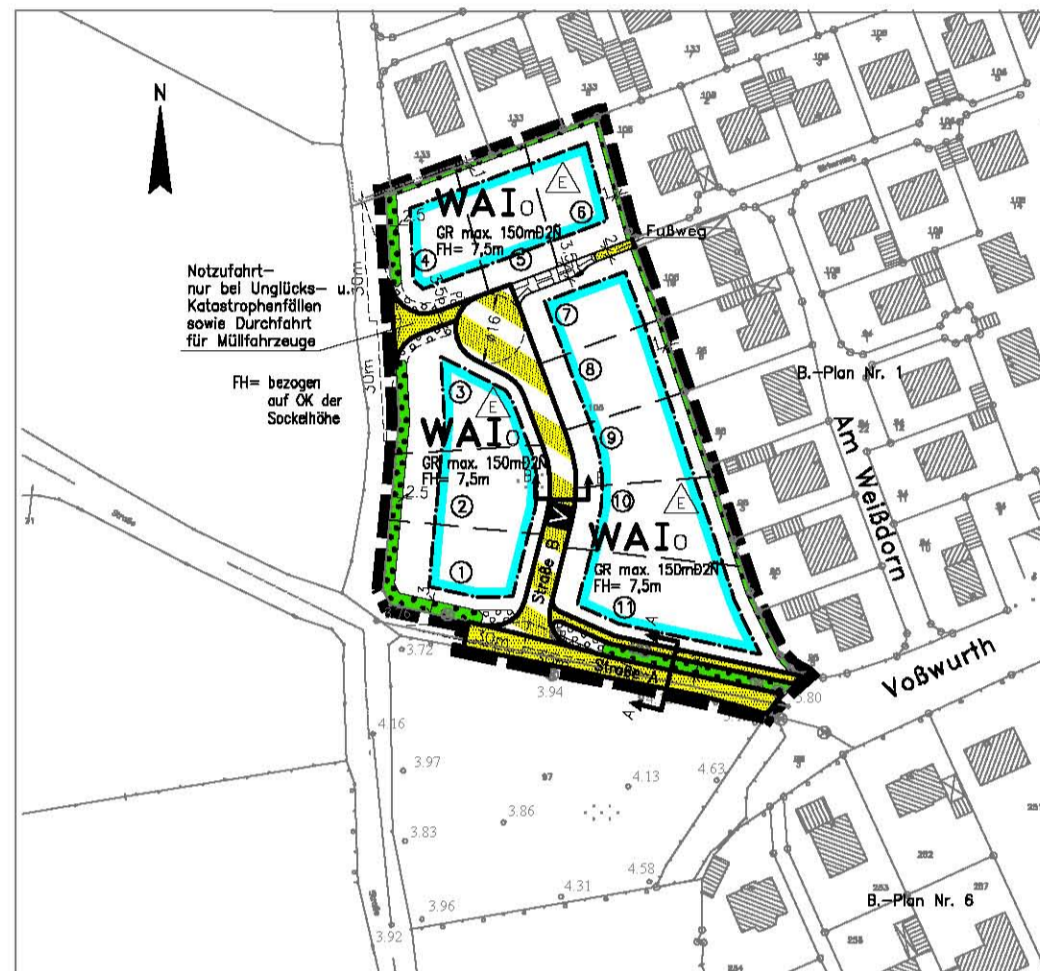


Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan · Maßstab 1:1000
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Wesseln



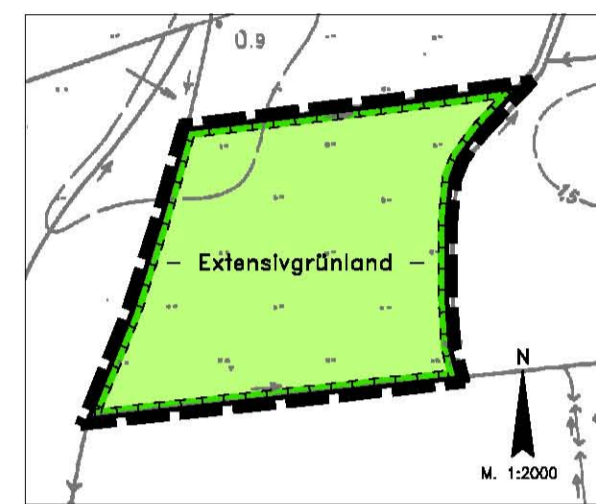
Katasteramt Meldorf, Aktualität der Daten: 09.07.2001
Erschließungsgrundlage: Koordinaten

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§§ Vermessungs- und Katastergesetz LdF, vom 29.06.1992) BPL 16652001

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.03.2001 bis 03.04.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2001 bis 16.01.2002 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 06.01.2002 bis 11.02.2002 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.03.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

- Wesseln, 13.08.2002
Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 09.07.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Meldorf, 22.07.2002
Leiter des Katasteramtes
9. Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.
- Wesseln, 13.08.2002
Bürgermeister
10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 15.09.2002 bis 28.08.2002 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 29.08.2002 in Kraft getreten.
- Wesseln, 02.09.2002
Bürgermeister

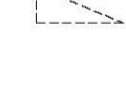
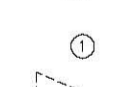
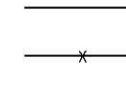
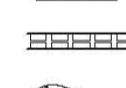
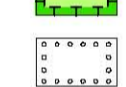
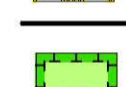
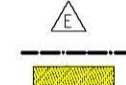
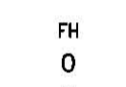
Teil A1



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen



Erläuterungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe als Höchstmaß – bezogen auf Sockelhöhe offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 Abs. 3 BauNVO
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	- - -
Straßenbegrenzungslinie	- - -
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers des Grundstückes Nr. 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze	—
verfallende Flurstücksgrenze	—x—
geplante Flurstücksgrenze	— —
Flurstücknummer	105
Grundstücknummer	①
Sichtdreieck	△

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER STRASSE VOBWURTH, WESTLICH DER BEBAUUNG AM WEIBDORN UND ÖSTLICH DER STRASSE IM GRÖNEN (TEIL A)" UND "CA. 700M SÜDLICH DER K 57 UND CA. 200M ÖSTLICH DES DELLWEGES (TEIL A1)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "nördlich der Straße Vobwurth, westlich der Bebauung Am Weibdorn und östlich der Straße Im Grünen (Teil A)" und "ca. 700m südlich der K 57 und ca. 200m östlich des Dellweges (Teil A1)" bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A u. Teil A1) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEXT TEIL B

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

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart – Gartenbaubetriebe – wird nicht zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als eine Wohnung haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Ausnahme: Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung, die der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist, zugelassen werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalm, Pultdach
- Dachneigung: 30° bis 50° – 60° bei einem Walm – 15° – 30° bei einem Pultdach – bis 20 % der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
- Außenwände: Verbländmauerwerk oder Außenputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verbländmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen.
- Ausnahme: Holz-Außenwandkonstruktionen mit nach außen sichtbaren, geschichteten Rundhölzern sind nicht zulässig.

Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Flochdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Wandgerien in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
- Corporis in anderen Materialien

3. Grundstückszufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

Die Grundstückszufahrten sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig, (z.B. Pflaster mit breiten Riefen, Rasengittersteine, Schottersteine, etc.), Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² sind nicht zugelassen.

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

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf max. 0,6 m über OK der Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

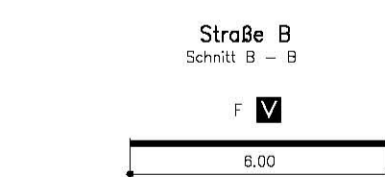
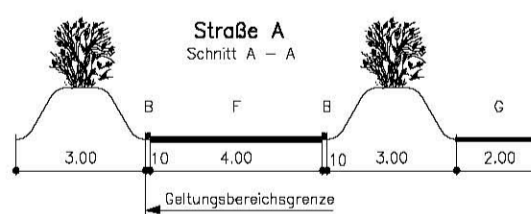
5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 2 und 4 BauGB)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Teilen aus Metall, Kunststoff, Holz oder Fiberserement hergestellt werden. Das auf den privaten Grundstücken anliegende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Versickerung hat zu erfolgen unter Zuhilfenahme technischer Maßnahmen, die zu einem Sickerschacht auf dem jeweiligen Grundstück führen, der mit einem Notüberlauf in die Straßen- wässerung versehen ist.

6. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Versickerung hat zu erfolgen unter Zuhilfenahme technischer Maßnahmen, die zu einem Sickerschacht auf dem jeweiligen Grundstück führen, der mit einem Notüberlauf in die Straßen- wässerung versehen ist.

Straßenprofile



- B = Bankett
- F = Fahrbahn
- ☑ = Fahrbahn, verkehrsberuhigter Bereich
- G = Gehweg

7. Freizuhaltenen Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauGB)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Entfriedungen über 0,7 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

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

Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.

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

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

9.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – sind Winterlöcher als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.

10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den im Bebauungsplan vorgesehenen unbebauten Baugrundstücken Nr. 1 – 11 zugeordnet:

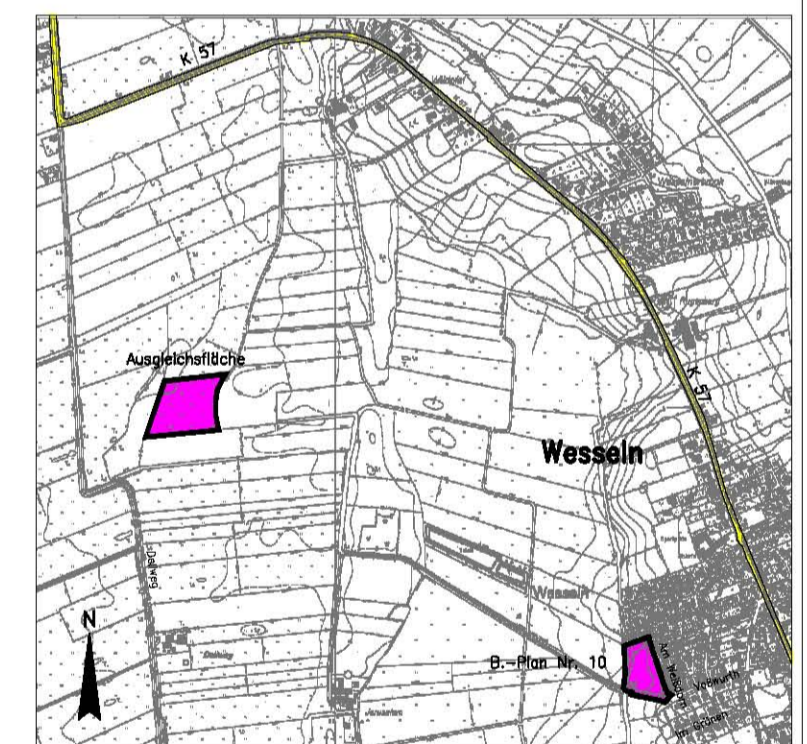
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivgrünland – mit einem Flächenanteil von 3.500 m² inkl. einschließlich der vorgesehenen Biotopmaßnahmen.
- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

*Hinweis:

Ökoko

Die nach erfolgter Umsetzung der Maßnahmen die Überschuss verbleibende Fläche von 15.300 m² zur zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt der Gemeinde als sogenanntes Ökoko zur Kompensation von zukünftigen Eingriffen, z.B. im Rahmen einer Erweiterung des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Übersichtsplan M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 10 Gemeinde Wesseln

Für das Gebiet "nördlich der Straße Vobwurth, westlich der Bebauung Am Weibdorn und östlich der Straße Im Grünen (Teil A)" und "ca. 700m südlich der K 57 und ca. 200m östlich des Dellweges (Teil A1)"