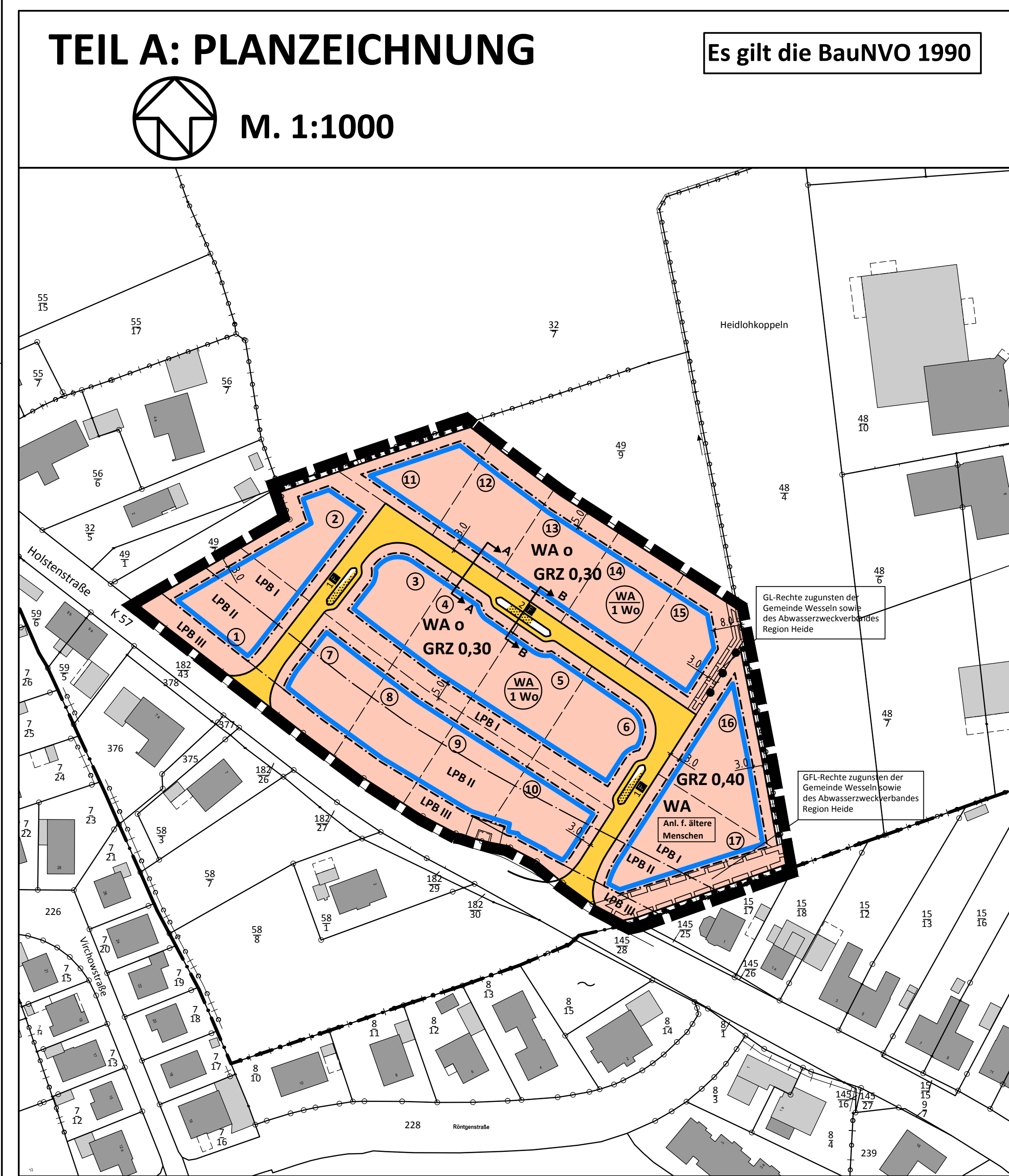


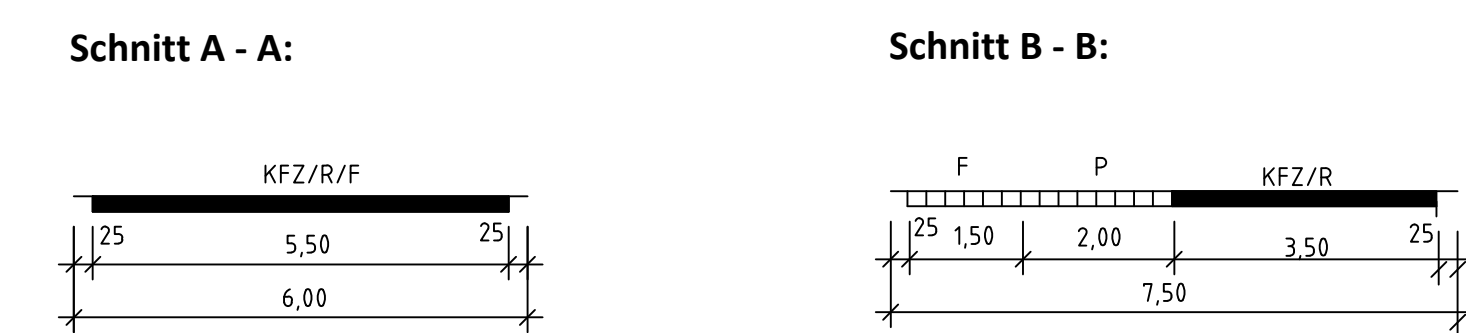
SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET: "NORDÖSTLICH DER HOLSTENSTRASSE (K 57), SÜDLICH DER STRASSE AM RUTHENSTROM, WESTLICH DER VON-HUMBOLDT-STRASSE UND NÖRDLICH DER STADTGRENZE HEIDE"



Kreis Dithmarschen, Flur 2, Gemarkung Wesseln, Gemeinde Wesseln
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein; Stand: 28-06-2012

Straßenquerschnitte M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|--|--|
| I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990 | | |
| WA | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA o | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| WA 1 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 1 Wohnung pro Baugrundstück | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| Art. f. ältere Menschen | Anlagen für ältere Menschen | § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB |
| GRZ 0,30 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO |
| O | Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO |
| O | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO |
| — | Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB u. § 23 BauNVO |
| — | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| P | öffentliche Parkfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den 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 | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| — | Sonstige Planzeichen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 7 BauGB |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO |
| II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER | | |
| 49/9 | Flurstücksbezeichnung, z.B. 49/9 | |
| --- | geplante Flurstücksgrenzen | |
| --- | Grenze der Lärmpegelbereiche, z.B. LPB I | |
| 1 | Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1 | |
| III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) | | |
| — | vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäumen | § 21 NatSchG |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "nordöstlich der Holstenstraße (K 57), südlich der Straße Am Ruthenstrom, westlich der Von-Humboldt-Straße und nördlich der Stadtgrenze Heide" 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)

- Allgemeine Wohngebiete - 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
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 unzulässig.

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

- Außenwandgestaltung: Verblendmauerwerk, Putz oder Holz. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach.
- Dachneigung:

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: | 30 - 48 Grad |
| Zelt- und Pultdach: | 15 - 35 Grad |
| Vegetationsdächer: | 15 - 35 Grad. |

 Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- Dacheindeckung: Pflanzen-, Schiefer- oder Metallziegeldeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. In Verbindung mit der Verwendung von Holz als überwiegendem Außenwandmaterial sind zusätzlich Vegetationsdächer zulässig.
- Garagen: Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- Einfriedigungen: Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 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)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,00 m festgesetzt.

4. 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 Planeneinrichtung nicht betroffenen Knicks sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Im Abstand von 2,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist
 - die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
 - die Einrichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
 - die längerfristige Lagerung von organischen oder unorganischen Materialien aller Art und
 - das Bepflanzen der Knickwalle mit nichtheimischen Arten, Nadelbützern und Koniferen nicht zulässig.**Artenschutz**
Die zur Planumsetzung vorgesehenen Eingriffe in Gehölzbestände, Knicks und Gewässer sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum 1. Oktober bis 14. März zulässig. Sie bleiben so lange ausgesetzt, bis ein unmittelbarer Bedarf zur Umsetzung besteht.

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

- Zum Schutz gegen Verkehrslärm müssen Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} von mindestens 30 dB besitzen.
- Im Lärmpegelbereich II (LPB II) müssen Schlafräume und Kinderzimmer zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Kreisstraße 57 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 Dienstzeiten 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, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.

Wesseln, den BÜRGERMEISTER

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

Musum, den

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

- 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 Beschluss gebilligt.

Wesseln, den BÜRGERMEISTER

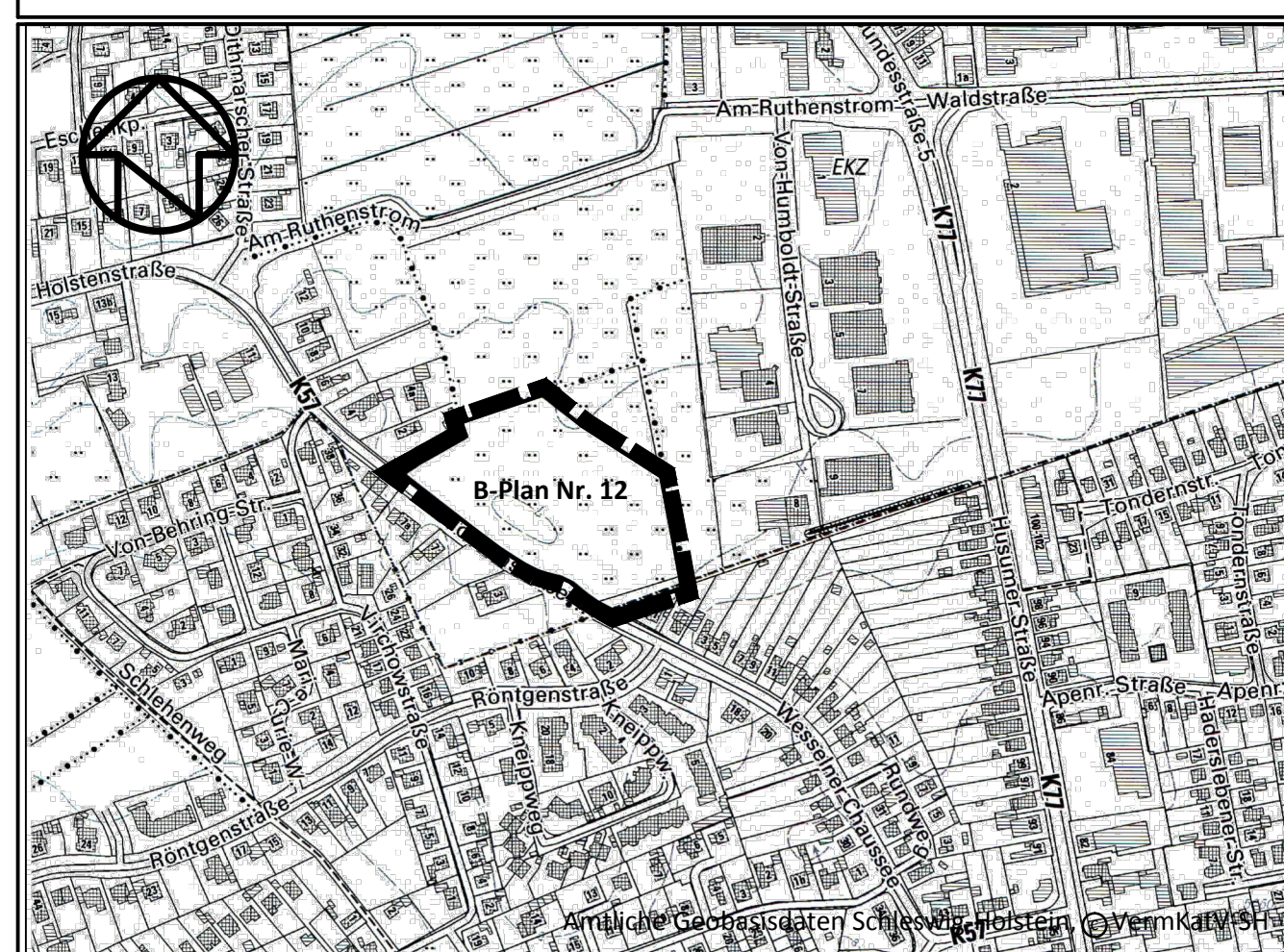
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wesseln, den BÜRGERMEISTER

- 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 bis 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 in Kraft getreten.

Wesseln, den BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET: "NORDÖSTLICH DER HOLSTENSTRASSE (K 57), SÜDLICH DER STRASSE AM RUTHENSTROM, WESTLICH DER VON-HUMBOLDT-STRASSE UND NÖRDLICH DER STADTGRENZE HEIDE"



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000

VERFAHRENSSTAND:
- öffentliche Auslegung
- Behördenbeteiligung
FREIGABE: 04 - 11 - 2013

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/71066 • Fax: 0481/71091
Info@planungsgruppe-dirks.de