

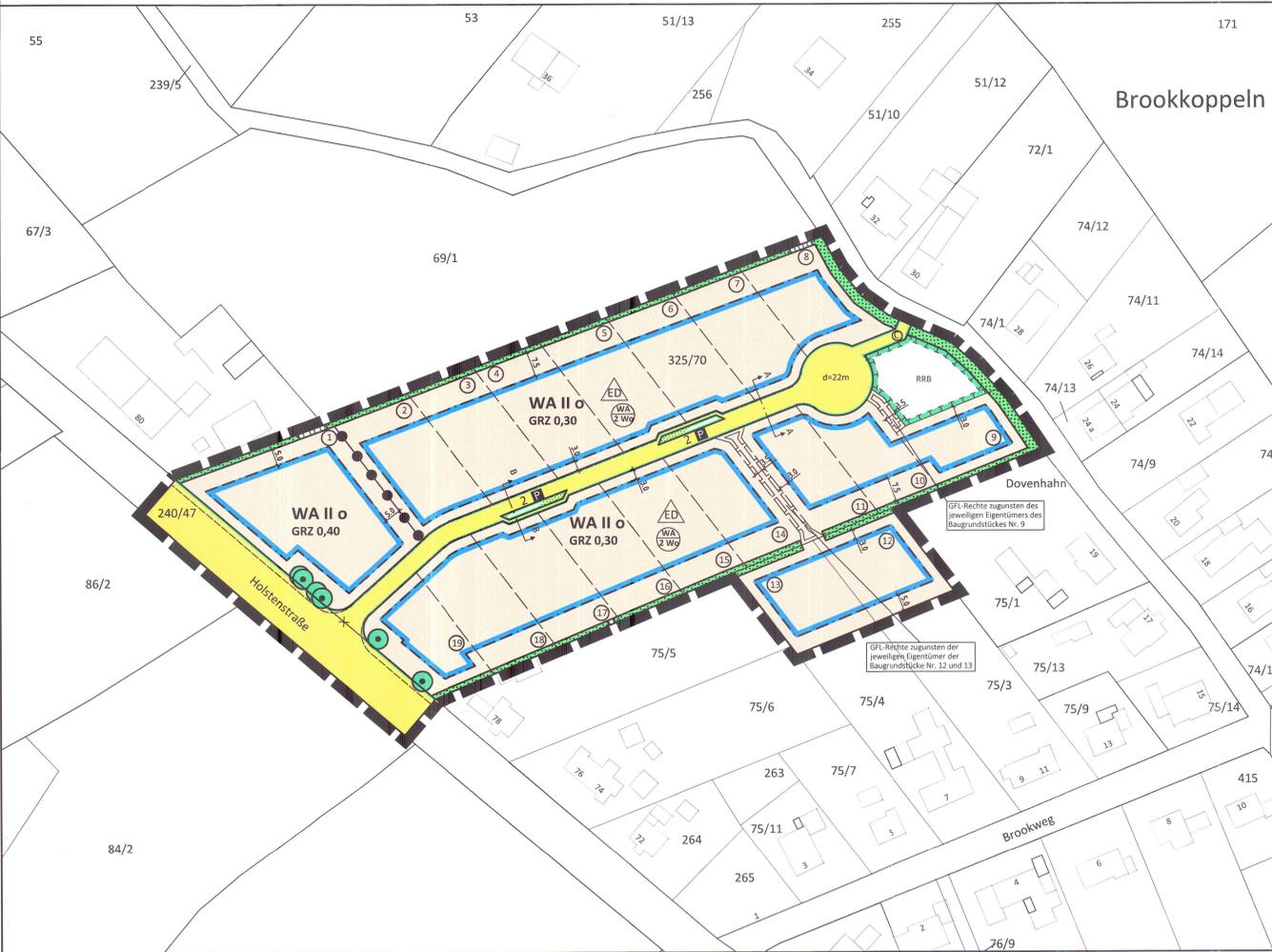
# SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

## FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER HOLSTENSTRASSE (K 57) UND NÖRDLICH UND WESTLICH DER STRASSE "BROOKWEG""

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

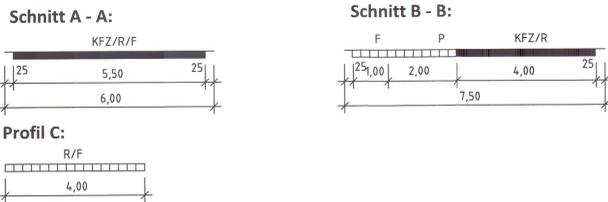
M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wesseln, Gemarkung Wesseln, Flur 1

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

### Straßenquerschnitte M. 1:100



- Am 09.02.2021 / 04.03.2021 wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Heide, den 29. APR. 2021  
*H. B. 2*  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Wesseln, den 07.05.2021  
*Kudry*  
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 07.05.2021  
*Kudry*  
Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 19.05.2021 bis 29.05.2021 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 28.05.2021 in Kraft getreten.  
Wesseln, den 04.06.2021  
*Kudry*  
Bürgermeister

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.11.2019 bis 14.11.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.06.2020 durchgeführt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.2019 wurde nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b BauGB von der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.08.2020 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 23.09.2020 bis 23.10.2020 während der Öffnungszeiten von Montag - Freitag 8.00 Uhr - 12.00 Uhr sowie Montag, Dienstag, Donnerstag 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr 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 14.09.2020 bis 22.09.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-heider-umland.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Wesseln, den 07.05.2021  
*Kudry*  
Bürgermeister

Wesseln, den 07.05.2021  
*Kudry*  
Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG:

#### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 2 Wg	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
<b>GRZ 0,30</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
II	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	
<b>O</b>	<b>Bauweise</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenzen	
	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>P</b>	öffentliche Parkfläche	
	<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen	
	- Strauch-Baum- Wallhecke	
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - RRB -	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Strauch- Baum- Wallhecke -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
325/70	Flurstücksbezeichnung, z.B. 325/70	
---	vorhandene Flurstücksgrenzen	
---	geplante Flurstücksgrenzen	
---	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	

#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

325/70	Flurstücksbezeichnung, z.B. 325/70
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
---	geplante Flurstücksgrenzen
---	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

### 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. 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.

#### 3. GRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 600 m<sup>2</sup>, bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> je Grundstückshälfte.

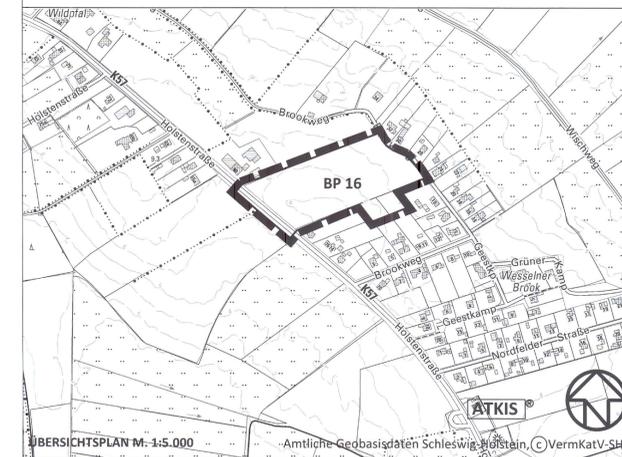
#### 4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Außenwandgestaltung:** Verblendmauerwerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. 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:** Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen:** Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 4.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauelemente auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 4.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 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.

#### 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke**  
Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- Vorgartengestaltung**  
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "östlich der Holstenstraße (K 57) und nördlich und westlich der Straße "Brookweg"", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16



FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER HOLSTENSTRASSE (K 57) UND NÖRDLICH UND WESTLICH DER STRASSE "BROOKWEG""

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss März 2021

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Loher Weg 4 25746 Heide  
Tel.: 0482/2593300 Fax: 0482/71091  
info@planungsgruppe-dirks.de