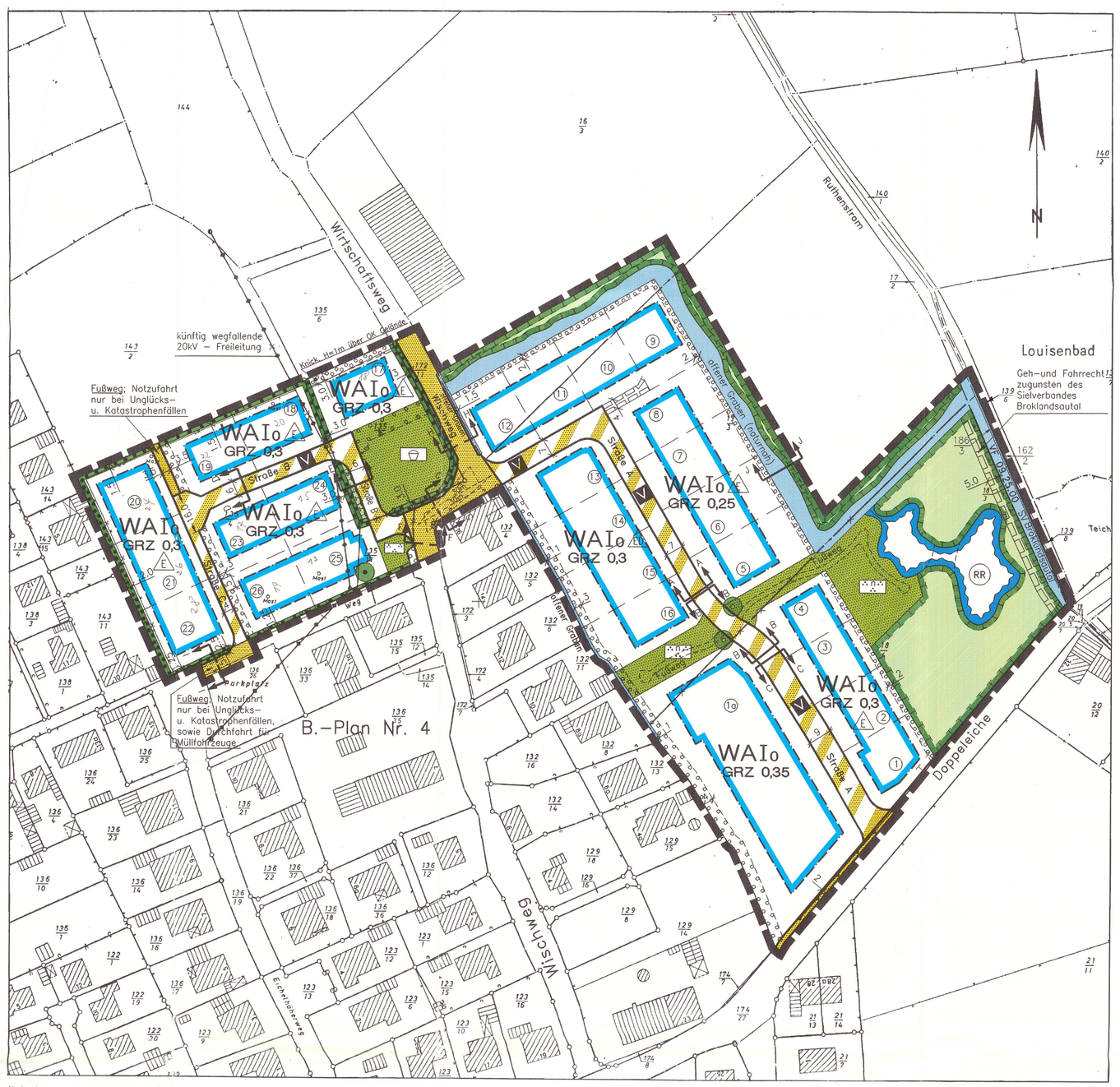
PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Wesseln · Gemarkung Wesseln · Flur 2 · Maßstab 1 : 1000



Katasteramt Meldorf, den 01.11.1996
Grundlage: Flurkarte 1:1000

Vervielfältigung genehmigt
A (1) 829/96

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM WISCHWEG, WESTLICH DES RUTHENSTROMES UND NÖRDLICH DER STRASSE DOPPELEICHE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.1997 ~~und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens durch den Landrat des Kreises Dithmarschen~~ folgende Satzung über die 5. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "nördlich und östlich der Bebauung am Wischweg, westlich des Ruthenstromes und nördlich der Straße Doppeleiche" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen

WA

I
GRZ
0

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
Grundflächenzahl	" " "
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	" " "
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	" " "
Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
mit besonderer Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich–	" " "
Straßenbegrenzungslinie	" " "
öffentliche Grünflächen – Parkanlage – (n = naturnah)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche – Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken –	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
das Erhalten von Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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 der Anlieger des Grundstückes Nr. 9	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
künftig fortfallende 20 kV-Freileitung der Schleswag	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- wegfallende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer (132/16)
- Grundstücksnummer (1)
- vorhandene bauliche Anlagen
- Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume
- Vorfluter zugunsten des Sielverbandes Broklandsaatal – VF 09.25.00

TEXT TEIL B

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

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern je Haushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Ausnahmen: Auf dem Grundstück Nr. 1a sind Einzelhäuser mit max. 8 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

2.1 Hauptgebäude

– Dachform:	Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
– Dachneigung:	30° bis 48° auf den Grundstücken Nr. 11 – 26 30° bis 40° auf den Grundstücken Nr. 1a und 1 – 10
Ausnahmen:	– bis 60° bei einem Walmdach, – 15°–30° bei einem Pultdach
– Dacheindeckung	Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
– Außenwände:	– Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
Ausnahmen:	– Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen – Holz auf den Grundstücken Nr. 11 – 26

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

– Dach:	– wie die Hauptgebäude,
	– 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, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze 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, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 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. 25 a BauGB).

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

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

5.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung– verkehrsberuhigter Bereich – sind im Bereich der Straße A mind. 10 und im Bereich der Straße B mind. 5 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind.10 cm zu pflanzen.

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

Im Bereich der Knicks sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 2 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

7. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

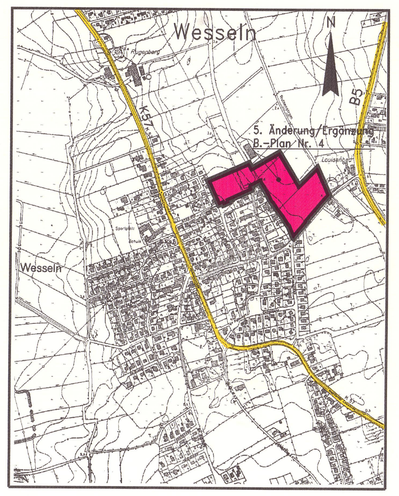
Das auf den privaten Grundstücken Nr. 17 – 26 anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

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

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 26 zugeordnet:

- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich die nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Bepflanzungen und Biotopmaßnahmen sowie die Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen – Spielplatz – u. – Parkanlagen –.
- Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen.
- Die Herstellung der offenen Gräben an der nördlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze.
- Die Herstellung der Knicks sowie die Lückenbepflanzungen im Bereich der vorhandenen Knicks.

Übersichtsplan M. 1 : 10000



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 18.06.1996 bis zum 04.07.1996 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.03.1997 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.1997 den Entwurf der 5. Änd./Erg. des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 5. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.1997 bis zum 22.05.1997 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, am 01.04.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 5. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änd./Erg. des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.10.1997 gebilligt.

Wesseln, den 10. März 1998

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 01. Nov. 1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 24. Nov. 1997

Leiter des Katasteramtes

9. Die Satzung zur 5. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wesseln, den 10. März 1998

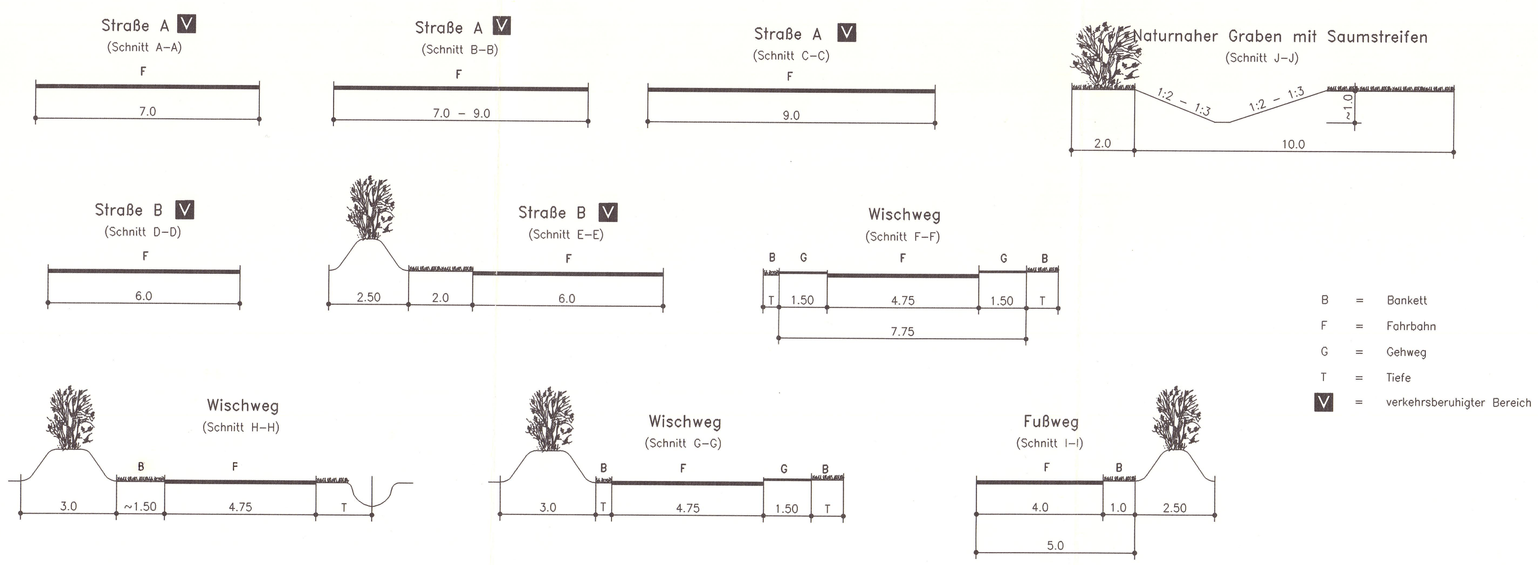
Bürgermeister

10. Die 5. Änderung/Erg. des Bebauungsplanes, 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 18.03.1998 bis zum 31.03.1998 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 01.04.1998 in Kraft getreten.

Wesseln, den 14. April 1998

Bürgermeister

Straßenprofile



B = Bankett
F = Fahrbahn
G = Gehweg
T = Tiefe
V = verkehrsberuhigter Bereich

5. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Wesseln

Für das Gebiet " nördlich und östlich der Bebauung am Wischweg, westlich des Ruthenstromes und nördlich der Straße Doppeleiche"