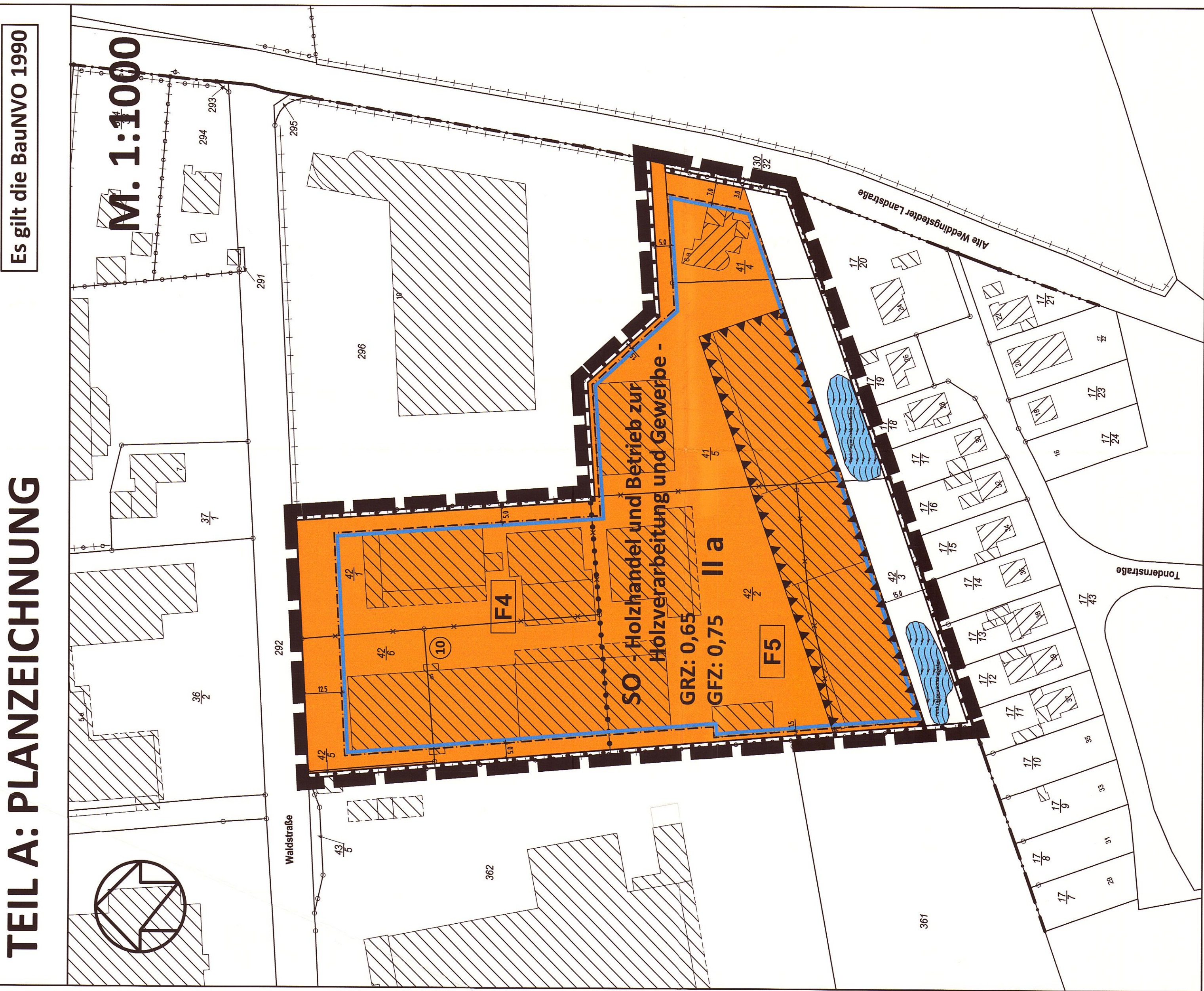


SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER WALDSTRASSE, NÖRDLICH DER STADTGRENZE HEIDE UND ÖSTLICH DER BUNDESSTRASSE 5 (K77)"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Herausgeber: Landesamt für Vermessung und GeoInformationen Schleswig-Holstein; Stand: 07.03.2014
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.-11.-2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.-05.-2014 bis 26.-05.-2014 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.-02.-2014 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 17.-03.-2014 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 27.-05.-2014 bis 30.-06.-2014 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 19.-05.-2014 bis 26.-05.-2014 öffentlich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 1.3.2014 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der Knicke ist von der Bescheinigung ausgeschlossen.
- Husum, den 18. Sep. 2014
- Kreis Dithmarschen
 Kreis Dithmarschen
 Kreis Dithmarschen

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
SO	Art der baulichen Nutzung - Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GRZ 0,65	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 15 u. 17 BauNVO
GFZ 0,75	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,65	
II	Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,75	
a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	

- Bauweise**
abweichende Bauweise (siehe Textteil B)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserfläche/Treich
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und sonstigen Bepflanzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen
- II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
 (10) Ordnungsnummer des Grundstückes, z.B. 10
 F4 Kennzeichnung der Teilflächen, z.B. F 4
 41/5 Flurstücksbezeichnung, z.B. 41/5
 Gebäude Haupt- und Nebennutzung
 künftig entfallende Grundstücksgrenze
 vorhandene Gemeindegrenze
 vorhandene Fluggrenze
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
vorhandene und zu erhaltende Knicke einschließ-lich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume § 21 LNetSchG

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.-07.-2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.-07.-2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Wesselh, den 20.09.2014
- Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Wesselh, den 20.09.2014

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.-07.-2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung für das Gebiet "südlich der Waldstraße, nördlich der Stadtgrenze Heide und östlich der Bundesstrasse 5 (K77)" 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)

- Zulässig sind:
- 1. Holzhandel mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfäche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels für die Warengruppen:
 - Holz,
 - Holzwerkstoffe,
 - Holzbauelemente,
 - Trockenbauelemente,
 - Werkstoffe für die Holzverarbeitung,
 - Randprofile bis max. 300 m²,
 - Lagergebäude und Lagerflächen,
 - gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfäche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel,
 - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen,
 - Wohnungen für Aussichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Ausgeschlossen ist:
- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warenort.
- 1.2 Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist auf dem Baugrundstück Nr. 10 bis zu einer maximalen Verstärkung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche ausnahmsweise zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

- 2.1 Die Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) darf im Mittel die max. Höhe von 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 11,0 m festgesetzt.
- Auf dem Baugrundstück Nr. 10 dürfen in dem Bereich bis 10,0 m nördlich der südlichen Baugrenze bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzung auf der Südseite der Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die Unterschreitung der Mindesthöhe dieser baulichen Anlagen von 4,0 m ist nicht zulässig.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück Nr. 10 eine Bebauung mit einer Länge von max. 105,0 m und einer Breite von 65,0 m zulässig.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

- Hauptgebäude
- Dachform: Satteldach oder Pultdach
 - Dachneigung: 10° bis 25°
 - Dachneigung: 25° bis 45° bei einem Wohnhaus
 - bis 20% der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig
- Ausnahmen:
- Flachdach
 - Walmdach bei Wohngebäuden

Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer inhaltlich Auskünfte erteilt, sind vom 06.10.2014 bis 13.10.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich Entschärfungsansprüche geltend zu machen, und das Ergebnis dieser Abwägung (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 14.10.2014 in Kraft getreten.

Wesselh, den 16.10.2014

- Wesselh, den 16.10.2014
- Kreis Dithmarschen
 Kreis Dithmarschen
 Kreis Dithmarschen

5. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN; SCHALLSCHUTZ-MASSNAHMEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

Teilflächen Nr.	maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspiegel
4	Tage (6,00 bis 22,00) 40 dB (A) Nachts (22,00 bis 6,00) 40 dB (A)
5	60 dB (A) 55 dB (A)

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit einer Auswahl von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Knickschutz

Die im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Knicke sind zu erhalten. Die Erhaltung besteht in einer regelmäßigen Pflege der Knicke durch Trüben im 10-15-jährigen Umriss sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten.

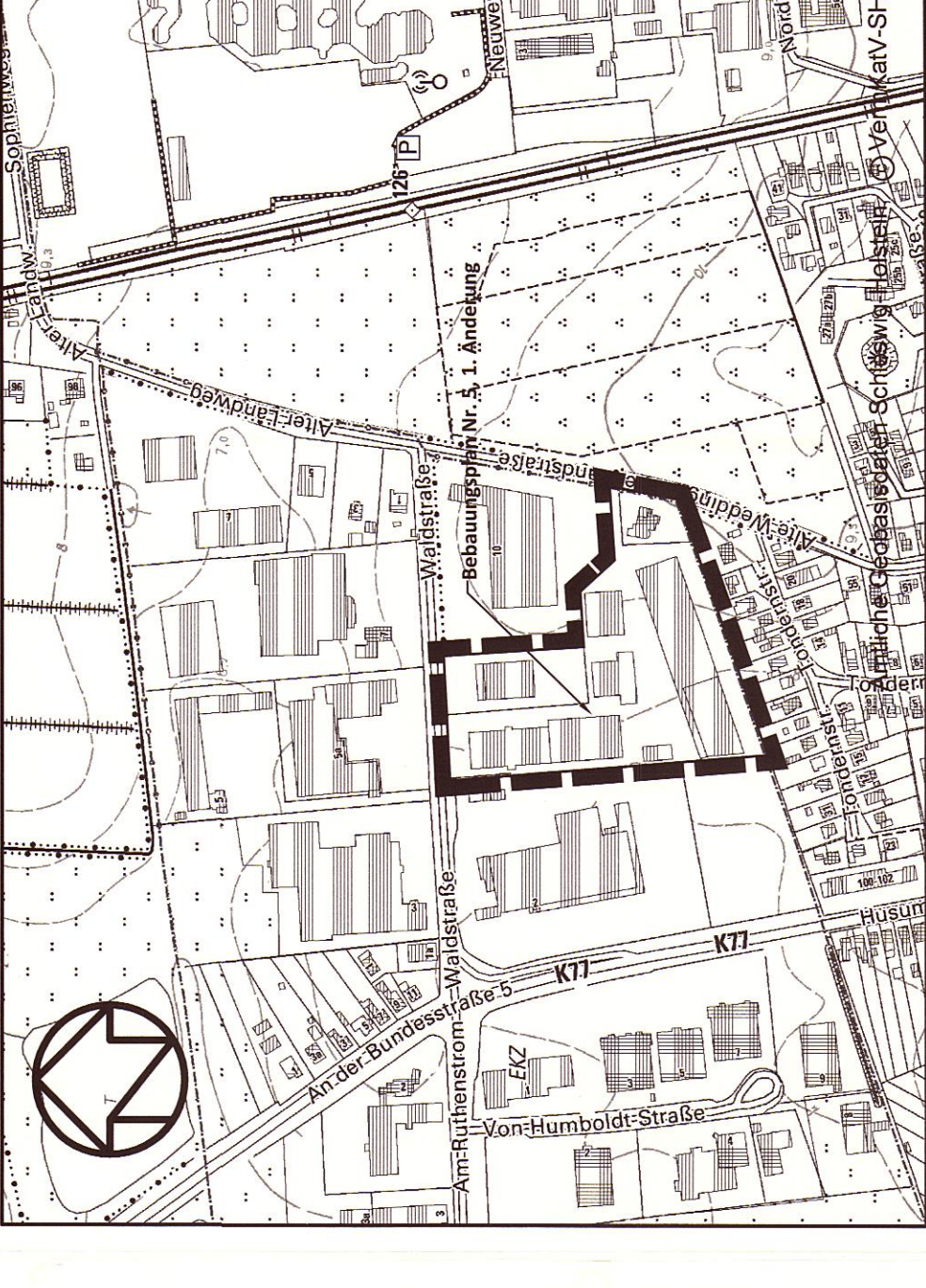
Im Abstand von 2,00 m vom Knickefuß aus gemessen ist:

- die Versegelung des Bodens,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art nicht zulässig.

Die Bepflanzung der Knicke mit nicht heimischen Arten, Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

- Liste der Gehölze zur Bepflanzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen:
- Stieleiche (Quercus robur) als Bäume
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Roter Hainbuchen (Cornus sanguinea)
 - Präfeldulme (Fraxinus excelsior)
 - Rote Hainbuche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER WALDSTRASSE, NÖRDLICH DER STADTGRENZE HEIDE UND ÖSTLICH DER BUNDESSTRASSE 5 (K 77)"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000