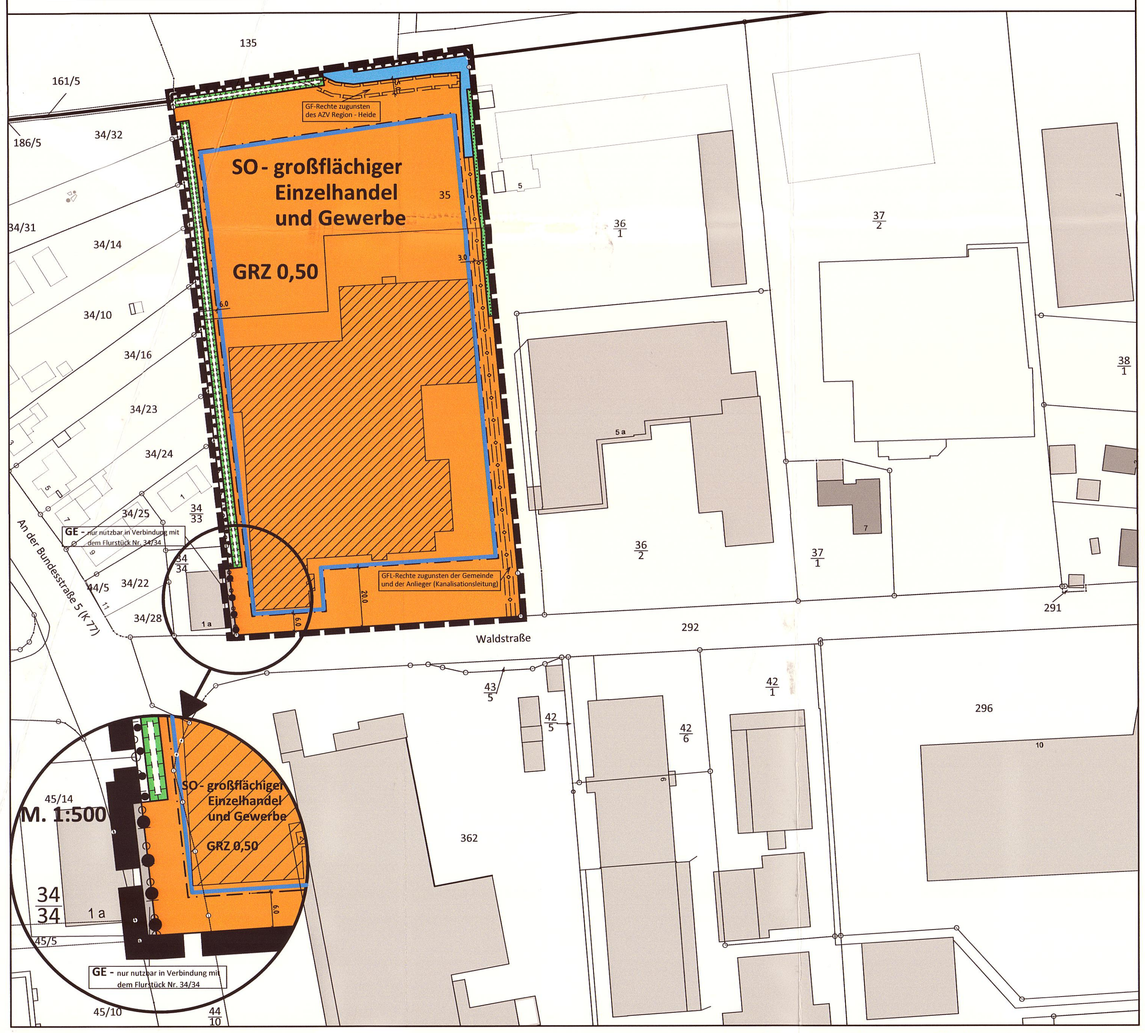
SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER WALDSTRAßE, ÖSTLICH DER BUNDESSTRAßE 5 (K 77), GRUNDSTÜCK "WALDSTRAßE 3"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wesseln, Gemarkung Wesseln, Flur 1 + 2.

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO	sonstige Sondergebiete -großflächiger Einzelhandel und Gewerbe	§ 11 Abs. 3 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,50	Grundflächenzahl, z.B 0,50	
	Überbaubare Grundstücks-flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Entsorgungsleitung - Kanalisationsleitung	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche - Strauch-Baum- Wallhecke	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Knickschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
35	Flurstücksbezeichnung, z.B. 35	
	vorhandene Bebauung	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 21 LNatSchG
	Vorfluter des AZV	

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete - SO - großflächiger Einzelhandel und Gewerbe.

Zulässig sind:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m mit dem Verkaufssortiment
  - Möbel für die Bereiche Wohn-, Schlaf-, Jugend- und Kinderzimmer,
  - Küchen mit Elektrogeräten,
  - Garten- und Campingmöbel,
  - Wohn- und Einrichtungsaccessoires als Kernsortiment auf max. 120 m² Verkaufsfläche innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m².
- ein Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m²,
- Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetriebe,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Von den zulässigen Verkaufsflächen dürfen jeweils maximal 10 % der Flächen auf im funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Kernsortimenten stehende zentrenrelevante Randsortimente entfallen:

- Wohn- und Einrichtungsaccessoires
- Bettwaren und Matratzen
- Elektrokleingeräte
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Teppiche (Einzelware)
- Wohneinrichtungsartikel

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

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe wird mit max. 11,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzen Baufläche ist in der Zeit von 06.00 Uhr - 22.00 Uhr ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) und in der Zeit von 22.00 Uhr - 06.00 Uhr ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 45 dB(A) zulässig.

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 Planeinrichtung nicht betroffenen Knicks sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Knickwälle mit nicht heimischen Arten ist nicht zulässig.

Im Abstand von 3,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist
- die Versiegelung des Bodens,
- die Einrichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art und
- die Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln

nicht zulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20 - 09 - 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16 - 11 - 2016 bis 23 -11 - 2016.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13 - 12 - 2016 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 14 - 11 - 2017 / 27 - 03 - 2018 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12 - 01 - 2018 bis 13 - 02 - 2018 während der Dienstzeiten 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 27 - 12 - 2017 bis 04 - 01 - 2018 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.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21 - 12 - 2017 / 25 - 04 - 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wesseln, den 17.09.2018 Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15 - 05 - 2018 bis 18 - 06 - 2018 während der Dienststunden erneut 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 26 - 04 - 2018 bis 04 - 05 - 2018 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-heider-umland.de" ins Internet eingestellt.

7. Der katastermäßige Bestand am 23.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 14.08.2018 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12 - 07 - 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12 - 07 - 2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wesseln, den 17.09.2018 Bürgermeister

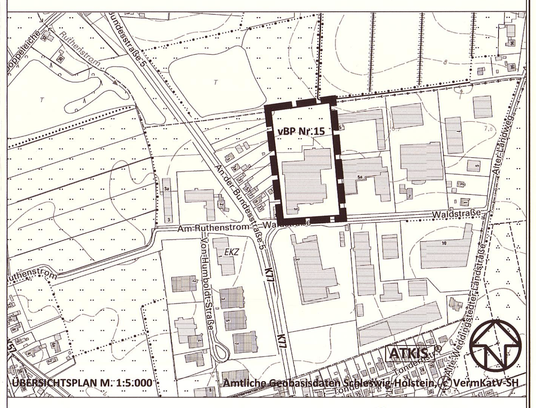
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wesseln, den 17.09.2018 Bürgermeister

11. 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 24.09.2018 bis 01.10.2018 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 01.10.2018 in Kraft getreten.

Wesseln, den 01.11.2018 Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12 - 07 - 2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet nördlich der Waldstraße, östlich der Bundesstraße 5 (K 77), Grundstück "Waldstraße 3" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER WALDSTRAßE, ÖSTLICH DER BUNDESSTRAßE 5 (K 77), GRUNDSTÜCK "WALDSTRAßE 3"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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