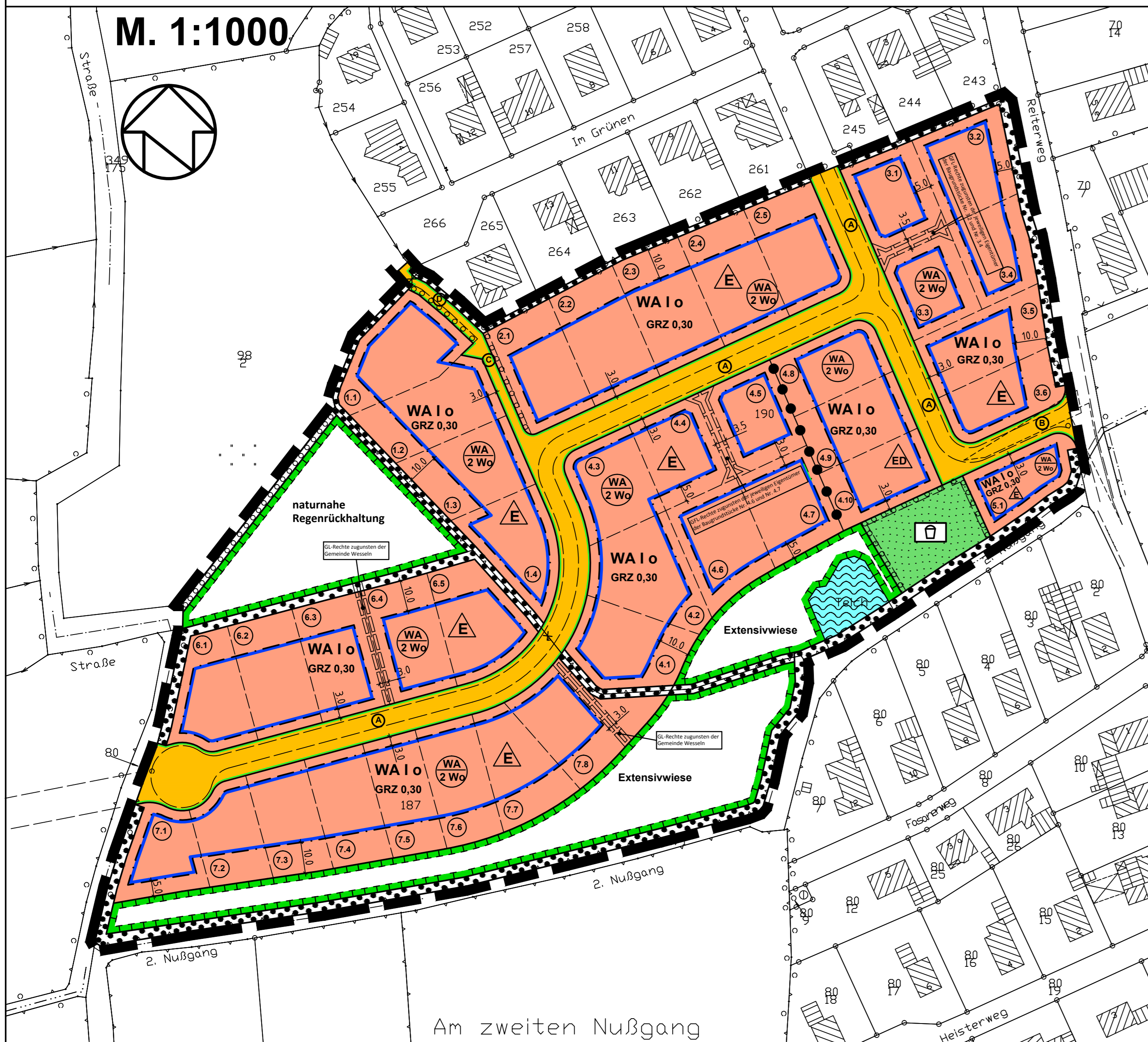


SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GEMEINDEGRENZE ZUR STADT HEIDE UND WESTLICH DES REITERWEGES

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

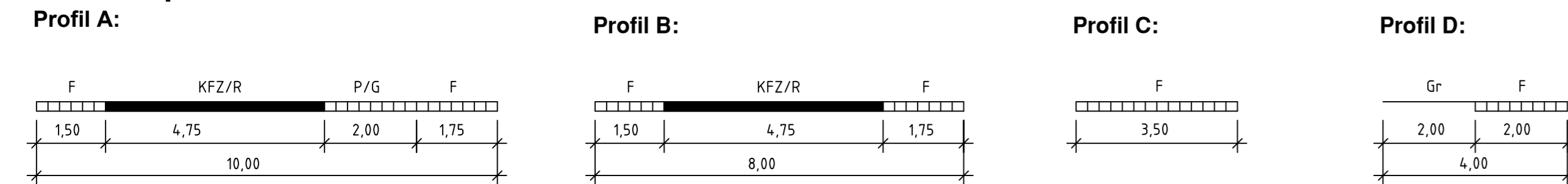
M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wessel, Gemarkung Wessel, Flur 2

Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 18. 06. 2004

Straßenquerschnitte M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA 2 Wg	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
I	Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
O	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
—	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Grünflächen öffentliche Grünfläche Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Sonstige Planzeichen 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

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

190	Flurstücksbezeichnung, z.B. 190
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	entfallende Flurstücksgrenzen
—	geplante Flurstücksgrenzen
—	Sichtdreieck
11	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1.1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	Kleingewässer	§ 15a LNatSchG
—	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäumen	§ 15b LNatSchG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02 - 06 - 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Heide und westlich des Reiterweges 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. § 92 Abs. 4 LBO)

- 2.1 Außenwandgestaltung:**
Verblickenmauerwerk, Holz oder Putz. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- 2.2 Dachform:**
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.
- 2.3 Dachneigung:**
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 35 - 48 Grad
Pultdach: 15 - 35 Grad
Vegetationsdächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 15 - 35 Grad. Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- 2.4 Dacheindeckung:**
Pflannen-, Schiefer- oder Metallfalzendeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. In Verbindung mit der Verwendung von Holz als überwiegendem Außenwandmaterial sind zusätzlich Vegetationsdächer zulässig.
- 2.5 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.
- 2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:**
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO unterliegen darüber hinaus keinen gestalterischen Festsetzungen.
- 2.7 Einfriedigungen:**
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.
- 2.8 Grundstückszufahrten:**
Grundstückzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m² sind unzulässig.

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 9,50 m festgesetzt.

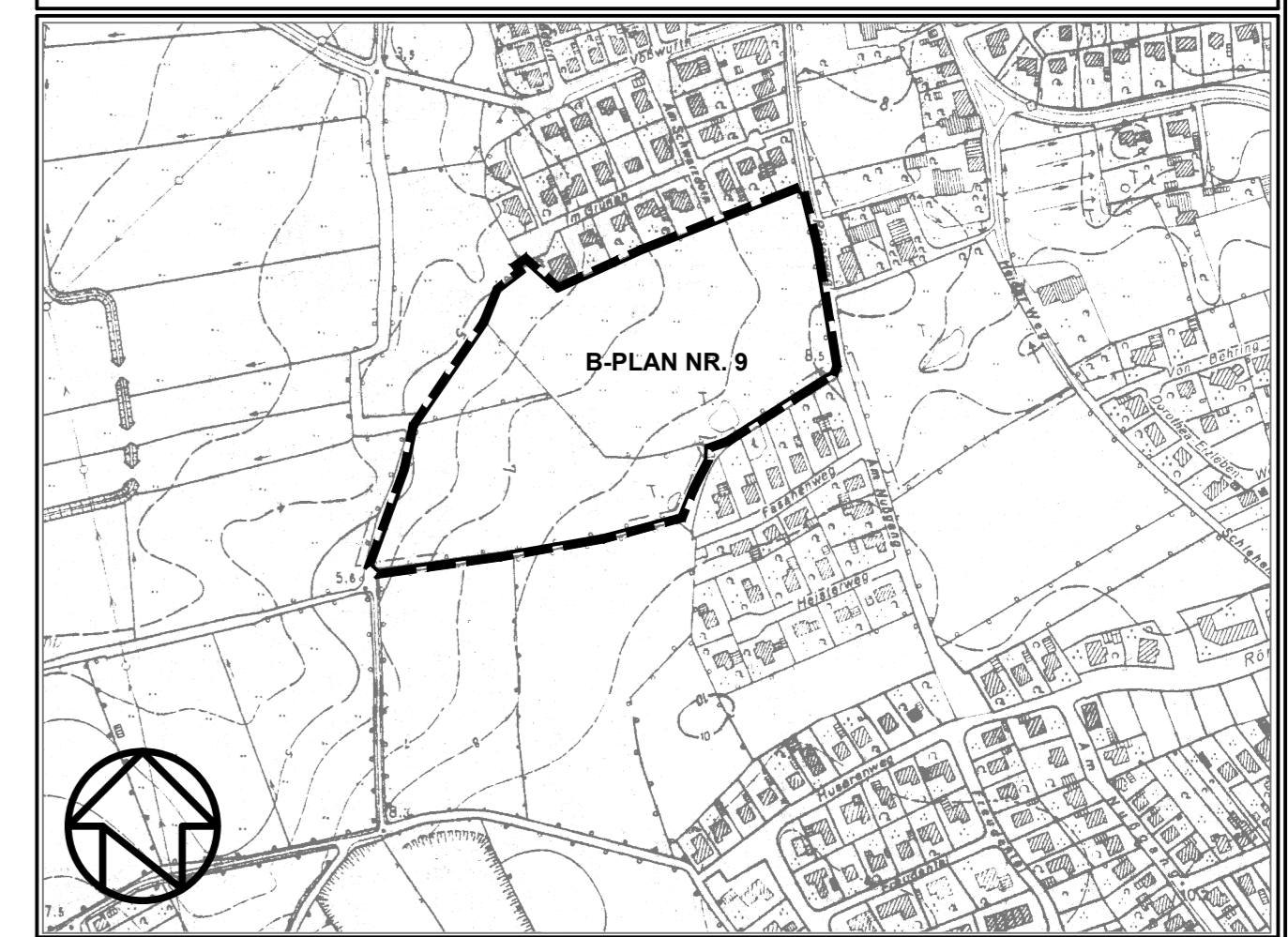
4. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03 - 03 - 1994 / 08 - 03 - 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17 - 03 - 1994 bis 30 - 03 - 1994 und vom 21 - 03 - 2001 bis 03 - 04 - 2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03 - 03 - 2005 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14 - 03 - 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03 - 03 - 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31 - 03 - 2005 bis 02 - 05 - 2005 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09 - 03 - 2005 bis 22 - 03 - 2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Wessel, den **BÜRGERMEISTERIN**
- Der katastermäßige Bestand am **Meldorf, den** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02 - 06 - 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02 - 06 - 2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Wessel, den **BÜRGERMEISTERIN**
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Wessel, den **BÜRGERMEISTERIN**
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom **Wessel, den** 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 **Wessel, den** in Kraft getreten.
BÜRGERMEISTERIN

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GEMEINDEGRENZE ZUR STADT HEIDE UND WESTLICH DES REITERWEGES



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000

VERFAHRENSSTAND:
- öffentliche Auslegung
- ToB-Beteiligung

PLANUNGSBÜRO für Architektur und Stadtplanung Dipl. Ing. Hermann Dirks
• Lohr Weg 4 • 25746 Heide • Tel.: 0481/71066 • Fax: 0481/71091

FREIGABE:
03 - 03 - 2005