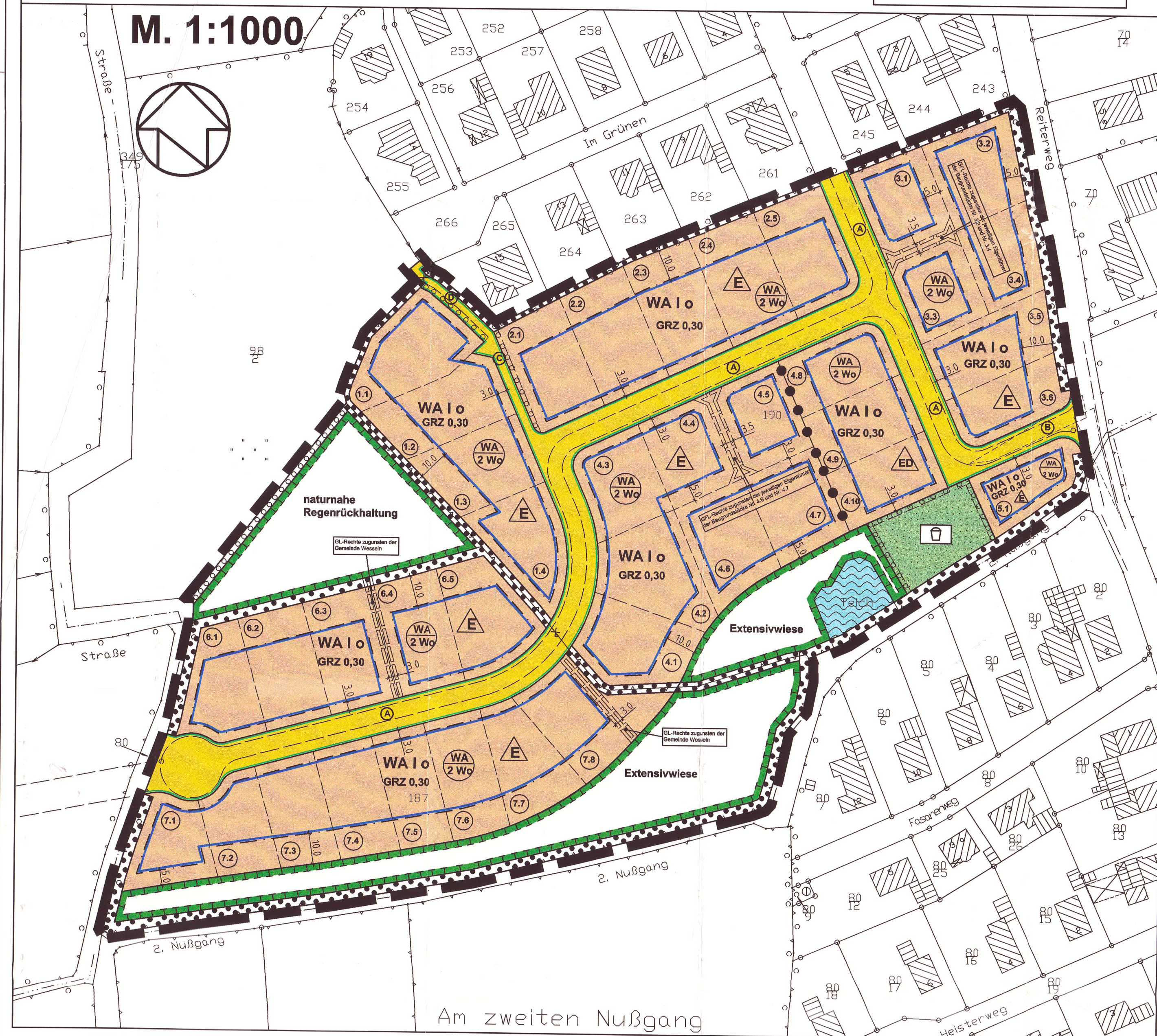


SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GEMEINDEGRENZE ZUR STADT HEIDE UND WESTLICH DES REITERWEGES

TEIL A: PLANZEICHNUNG

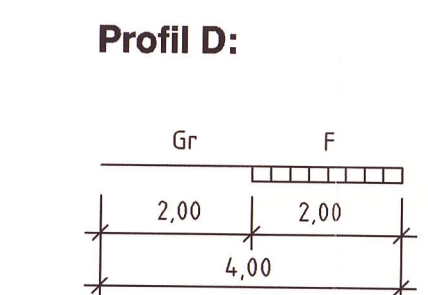
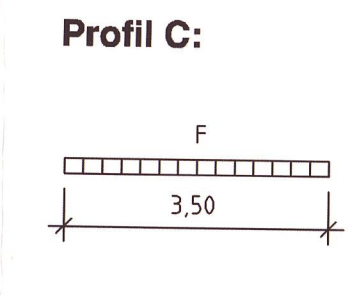
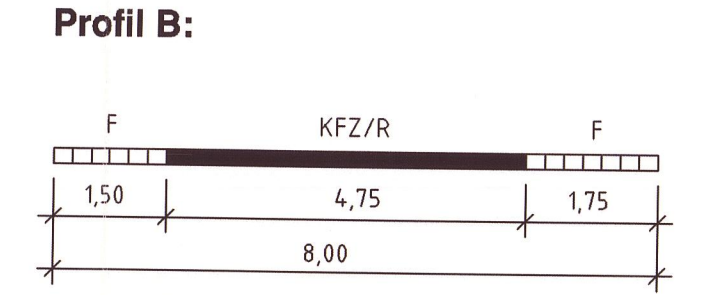
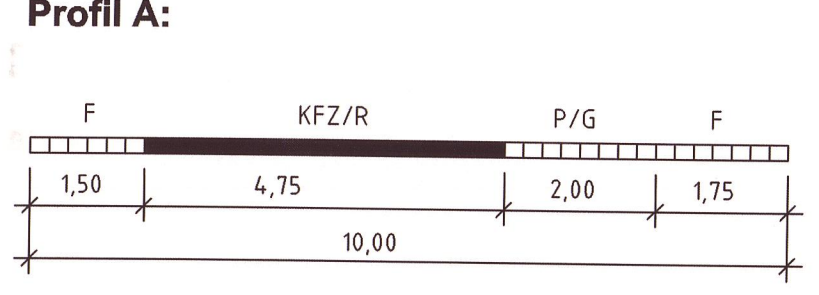
Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wesseln, Gemarkung Wesseln, Flur 2
Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 18. 06. 2004

Straßenquerschnitte M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	
Bauweise	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Überbaubare Grundstücksflächen	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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	§ 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	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
	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:**
Verblendenwerk, 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 maximal 75 Grad.
Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- 2.4 Dacheindeckung:**
Pflannen-, Schiefer- oder Metallfalteindeckung 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 Erdgeschossfußböden (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 Bekanntmachungsstufen 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 ausgelegen. 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 03. 03. 2005 bis 22. 03. 2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Wesseln, den 28. Juni 2005

BÜRGERMEISTERIN
- Der katastermäßige Bestand am 17. 8. JUN. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, den 23. JUN. 2005

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.
Wesseln, den 28. Juni 2005

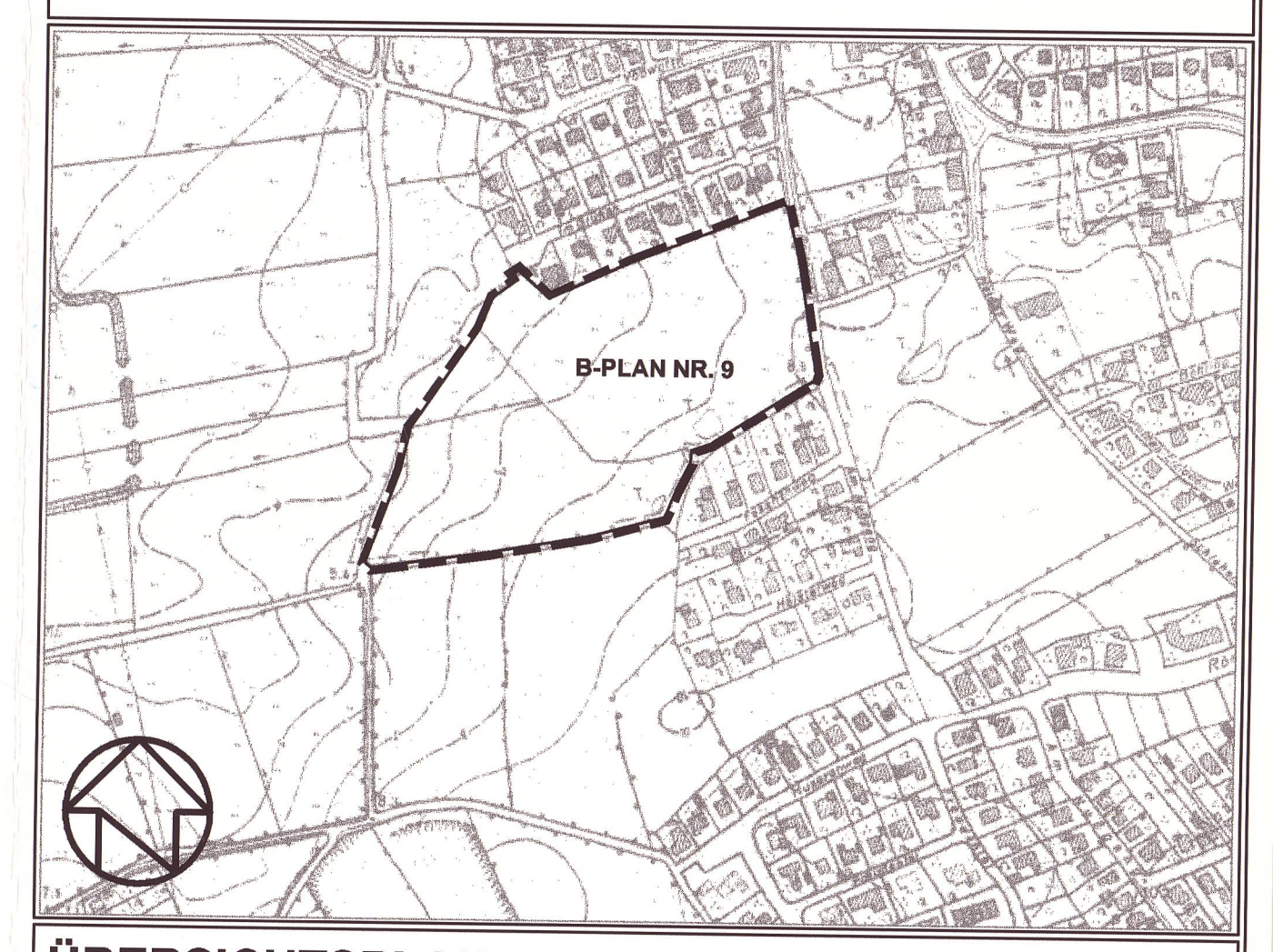
BÜRGERMEISTERIN
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Wesseln, den 28. Juni 2005

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 28.06.2005 bis 13.07.2005 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 13.7.2005 in Kraft getreten.
Wesseln, den 13. Juli 2005

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