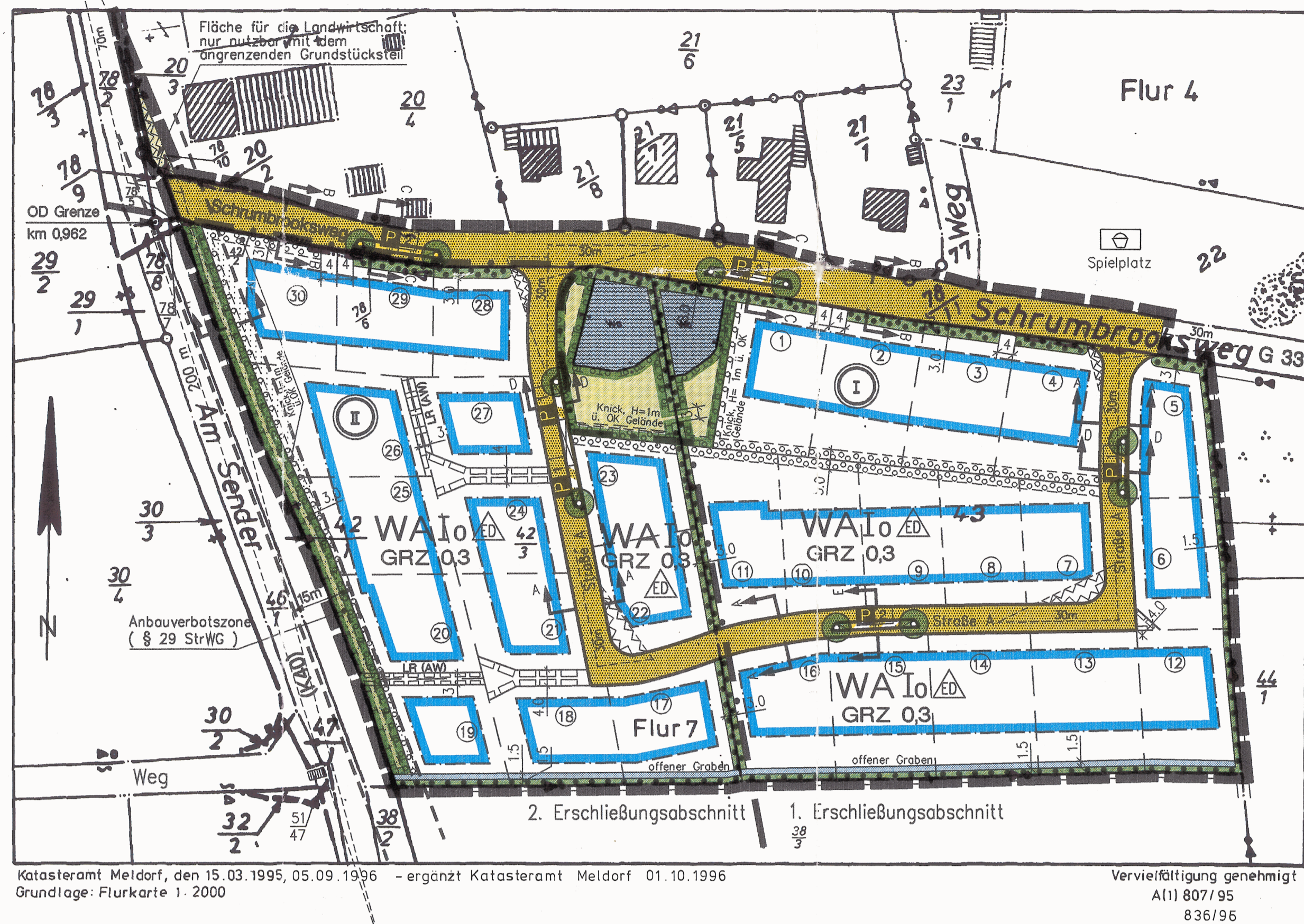


PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

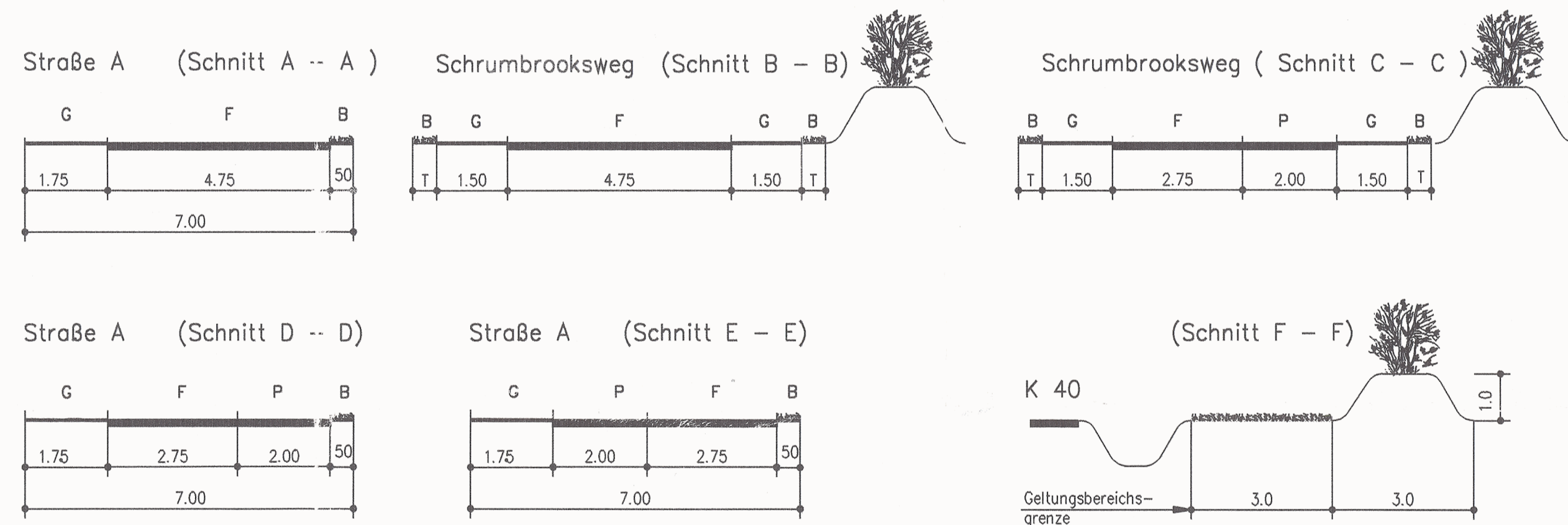
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kreis Dithmarschen · Gemeinde Welmbüttel · Gemarkung Welmbüttel · Flur 4+7 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 15.03.1995, 05.09.1996 - ergänzt Katasteramt Meldorf 01.10.1996
 Grundlage: Flurkarte 1:2000
 Vervollständigung genehmigt A111 807/95 836/96

Straßenprofile



B = Bauwerk
 F = Fahrbahn
 G = Gehweg
 P = Parkplatz

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.01.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 06.03.1995 bis zum 21.03.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 11.04.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.04.1996 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), wurde am 07.05.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung jederzeit schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 22.06.1996 bis zum 07.08.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Meldorf, den 01.07.1996
 Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Welmbüttel, den 23.10.1996
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.08.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.08.1996 genehmigt. Welmbüttel, den 23.10.1996
 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauNVO am 24.10.1996 dem Landrat des Kreises Dithmarschen zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 22.11.1996 - Az. 622/60/185 - erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Welmbüttel, den 23.10.1996
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit als fertiggestellt. Welmbüttel, den 14.11.1997
 Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Antrag Auskunft zu erhalten ist, sind vom 13.06.1997 bis zum 09.08.1997 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 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.12.1997 in Kraft getreten. Welmbüttel, den 10.12.1997
 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WELMBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER STRASSE AM SENDER (KREISSTRASSE 40) UND SÜDLICH DES SCHRUMBROOKSWEGES"

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), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.08.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "östlich der Straße Am Sender (Kreisstraße 40) und südlich des Schrumbrooksweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Zeichen	Erklärungen	§
WA	Grenze des räumlicher Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
I	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
O	Grundflächenzahl	-
△	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
—	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	-
—	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Parkplätze	-
—	Straßenbegrenzungslinie	-
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB
—	Wasserfläche - Teich -	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
—	offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
—	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
—	mit Leitungsrechten zu belastene Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 12, 19, 20, 25 u. 26	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 12, 19, 20, 25 u. 26	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

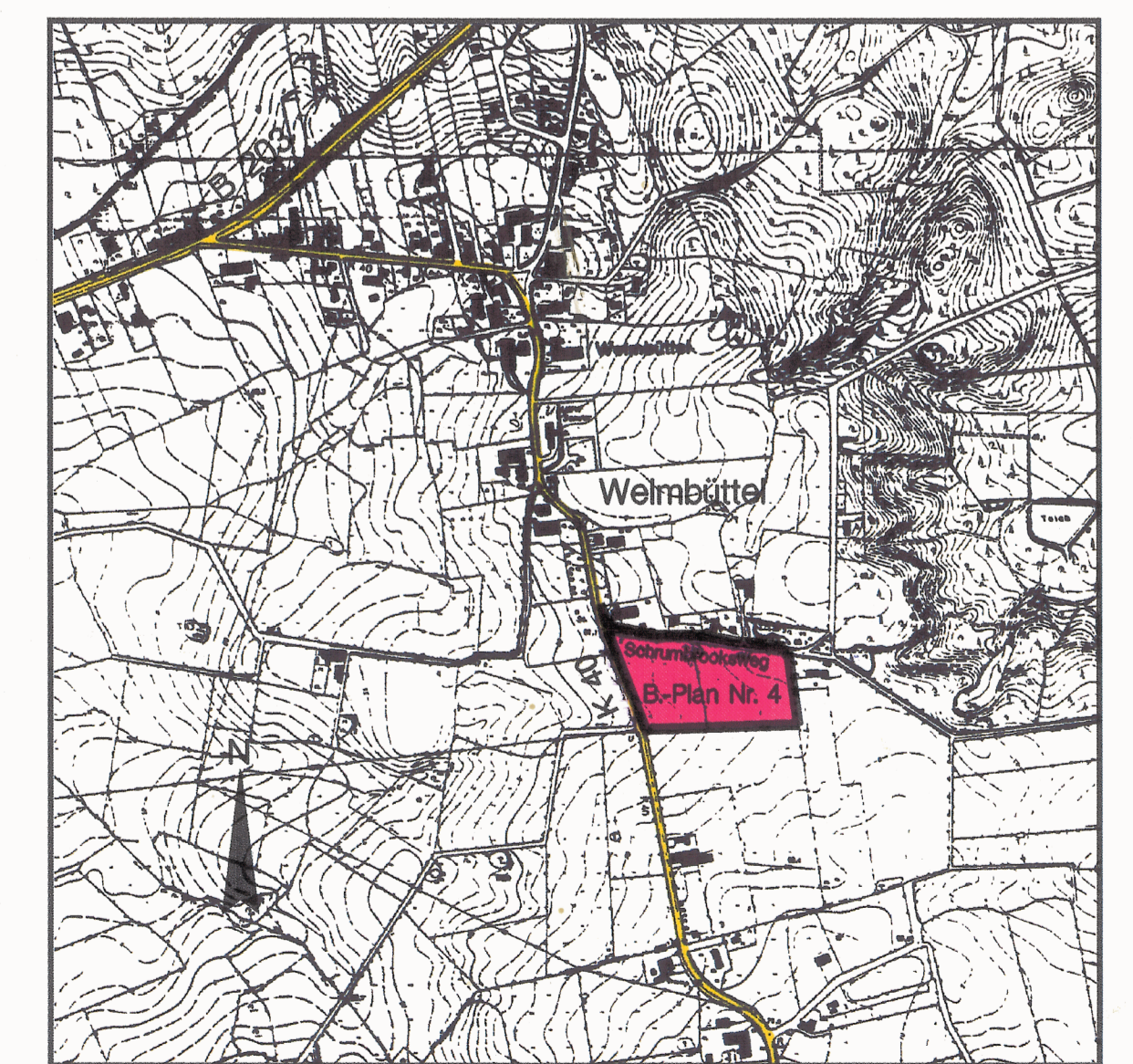
Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenze
-x-	wegfallende Flurstücksgrenze
—	geplante Flurstücksgrenze
63/2	Flurstücksnummer
①	Grundstücksnummer
②	Anzahl der Parkplätze
—	vorhandene bauliche Anlagen
—	Sichtdreieck
—	Erschließungsabschnitte
—	Grenze der Erschließungsabschnitte
—	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
—	vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b NatSchG)
—	Fläche nach § 29 StrWG

TEXT TEIL B

- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)**
 - Hauptgebäude**
 - Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
 - Dachneigung: 30° bis 50°
 - Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walm
 - Dachbedeckung: - Dachpfannen oder Schiefer, - Solaranlagen
 - Außenwände: Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
 - Ausnahmen: - Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendenmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
 - Holz
 - Garagen, Nebengebäude und Anbauten**
 - Dach: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
 - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien
 - Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze**
 - Die Grundstückszufahrten und 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.
- 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 0,6 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.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,8 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.
 - Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Übersichtsplan M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Welmbüttel

Für das Gebiet "östlich der Straße Am Sender (Kreisstraße 40) und südlich des Schrumbrooksweges"