

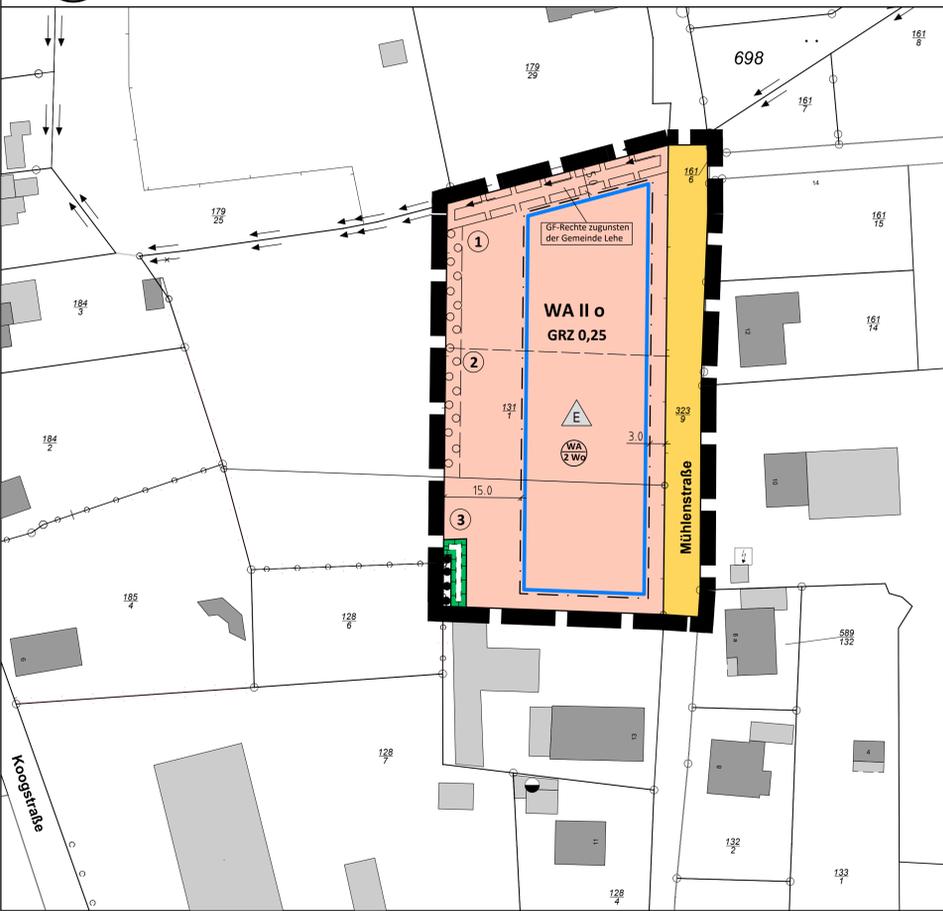
# SATZUNG DER GEMEINDE LEHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET: "WESTLICH DER MÜHLENSTRASSE, NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG NÖRDLICH DER ROSENSTRASSE, ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG ÖSTLICH DER KOOGSTRASSE UND SÜDLICH DES VORFLUTERS"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Flur, Gemarkung Lehe, Gemeinde Lehe

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 4 BauNVO
<b>GRZ 0,25</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>II</b>	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 131/1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	vorhandene Flurstücksgrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	geplante Flurstücksgrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vorhandene Knicks, einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäume	§ 9 Abs. 6 BauGB
--	--	------------------

## 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. 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 8,50 m festgesetzt.

### 3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Außenwandgestaltung:** Verblendenmauerwerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- Dachform:** Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdach.
- Dachneigung:** Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 15 - 48 Grad  
Zeltdach: 15 - 35 Grad
- Untergeordnete Dächer** sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- Dacheindeckung:** Planen-, Schiefer- oder Metallfalleindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen:** Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 3.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauelemente auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 3.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- Einfriedigungen:** Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

### 4. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Knickschutz  
Die von der Pläneinrichtung 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 Umlieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Knickwalle 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.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) sowie durch Einstellung ins Internet.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... 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 der Begründung, und der umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) sowie durch Einstellung ins Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter ... „www.amt-eider.de/index.php/amt-bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lehe, den ... Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

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

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

Lehe, den ... Bürgermeister

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

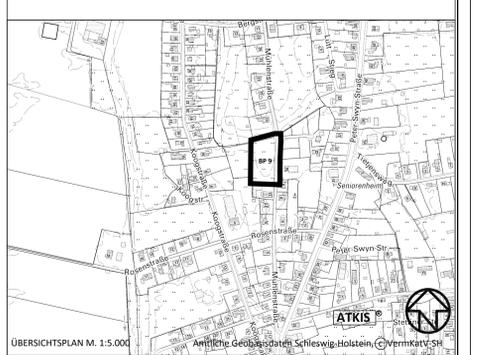
Lehe, den ... Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... 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, Entschuldigungsansprüchen 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 in Kraft getreten.

Lehe, den ... Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "westlich der Mühlenstraße, nördlich der vorhandenen Bebauung nördlich der Rosenstraße, östlich der vorhandenen Bebauung östlich der Koogstraße und südlich des Vorfluters" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



## SATZUNG DER GEMEINDE LEHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9



FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER MÜHLENSTRASSE, NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG NÖRDLICH DER ROSENSTRASSE, ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG ÖSTLICH DER KOOGSTRASSE UND SÜDLICH DES VORFLUTERS"

Verfahrensstand: Entwurf April 2019

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl.-Ing. Hermann Dieck  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Leher Weg 4 23746 Heide  
Tel.: 0481/853300 Fax: 0481/7191  
1608@planung-gruppe.de