

# Entwurf zur Satzung der Gemeinde Welmbüttel über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet „östlich der Bebauung Bahnhofsberg 4 a bis 6, nördlich und westlich der Bebauung Hustedter Weg“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "östlich der Bebauung Bahnhofsberg 4 a bis 6, nördlich und westlich der Bebauung Hustedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2022.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am \_\_\_\_\_.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ wurde nach § 3 (1) Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB im Internet unter der Adresse „amt-eider.de“ (Rubrik: Bürgerservice / Aktuelle Verfahren Bauleitplanung (BOB)) eingestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung KLG Eider, Kirchspielsschreiber-Schmidt-Straße 1, 25779 Hennstedt, öffentlich ausgelegt worden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden können, am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bob-sh.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Welmbüttel, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

Heide, \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

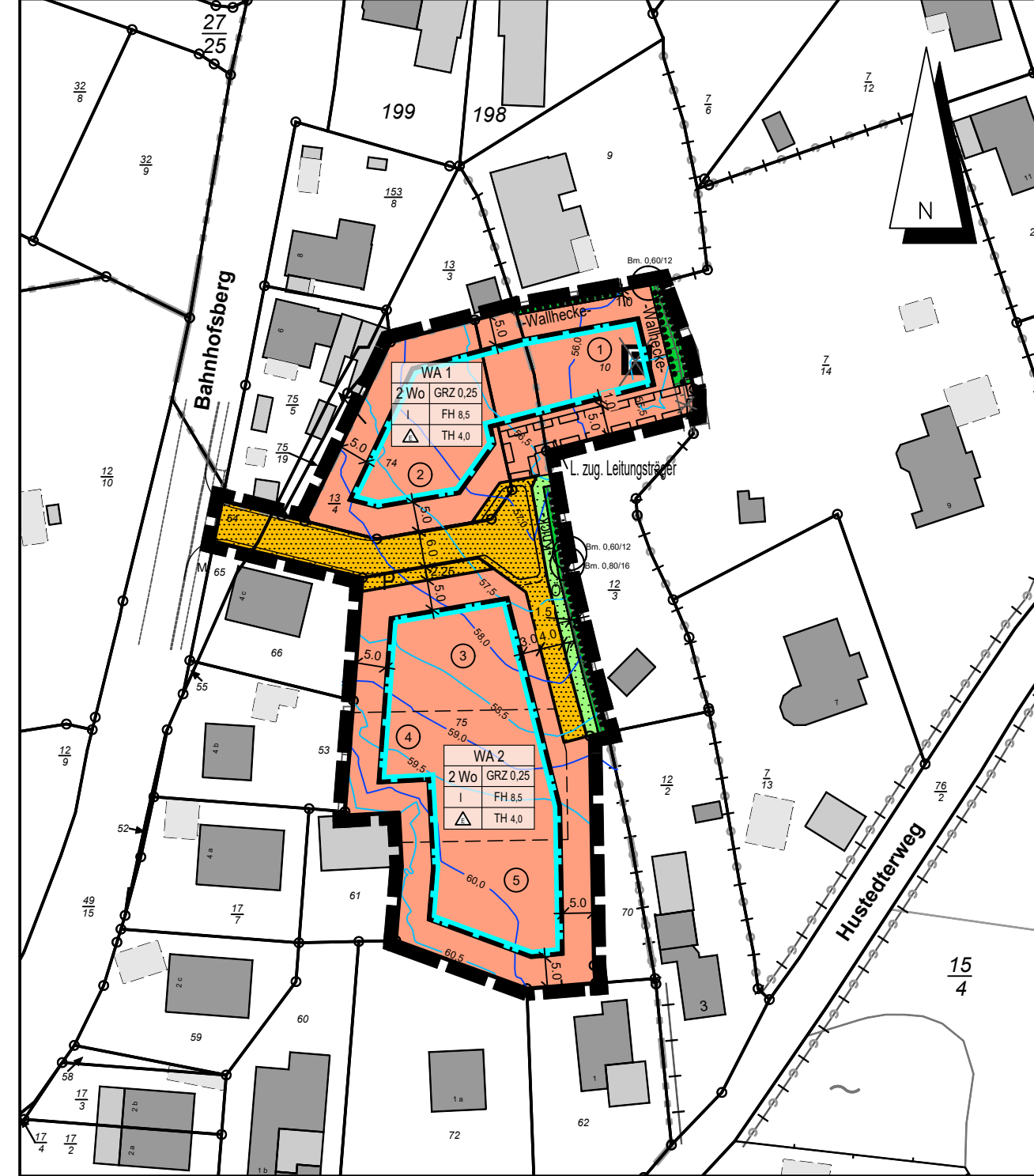
Welmbüttel, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Welmbüttel, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 / 2023 Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage:  
© GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 14.05.2024  
Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Welmbüttel - Flur 4 und 9

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, hier maximal 0,25	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 8,5 m	Firsthöhe, hier maximal 8,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
TH 4,0 m	Traufhöhe, hier maximal 4,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
—	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Ö	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
—	vorhandene und zu erhaltende Wallhecke	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
—	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
—	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

### Darstellungen ohne Normcharakter

—	geplante Grundstücksgrenze
—	Höhenschichtlinie
①	Nummer des Baugrundstücks
⊙	vorhandene Bäume ≥ 0,6 StU
P	vorgesehene Parkplätze
⊘	Parkplatz entfällt
—	entfallener Knick

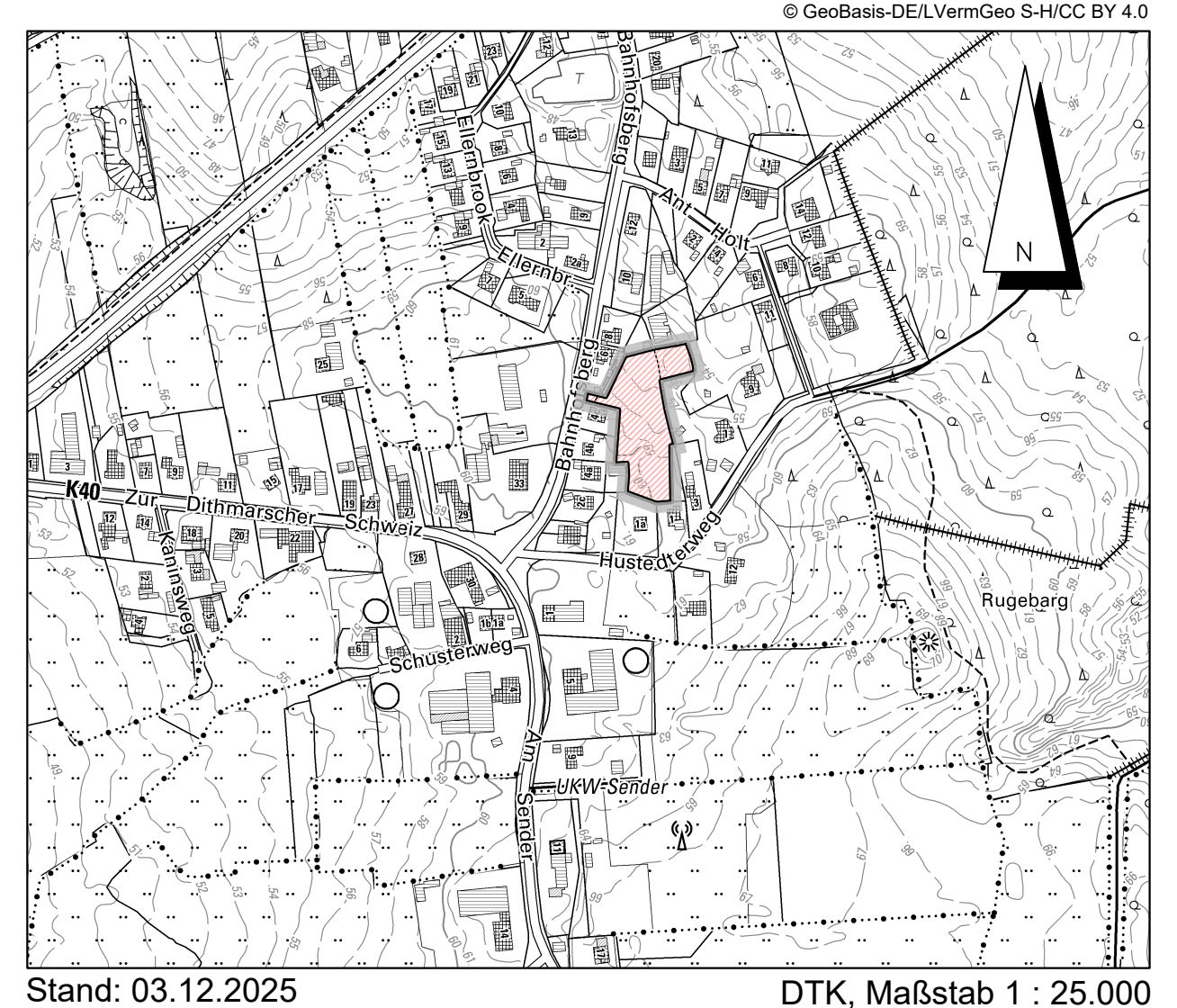
## Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**  
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- HÖHENBEZUGSPUNKT**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes, mindestens jedoch 57,0 m über Normalhöhennull (NHN).
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
**Leitungstrasse**  
Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten sind, sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedigungen.
- OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
5.1 Erhaltung von Knicks  
Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.  
5.2 Erhaltung von Wallhecken  
Die vorhandenen und gemäß Ziffer 5.2 festgesetzten Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 (4) BauGB, 86 LBO)  
Befestigte Freiflächen  
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
(§ 9 (6) BauGB)  
**Nicht überbaute Flächen der bauten Grundstücke**  
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind  
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und  
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,  
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

- Hinweise**  
**Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)  
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 6 des Textes (Teil B) zu befestigten Freiflächen) zuwiderhandelt.

## Übersichtskarte



## Entwurf zur Satzung der Gemeinde Welmbüttel über den Bebauungsplan Nr. 9

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Bahnhofsberg 4 a bis 6,  
nördlich und westlich der Bebauung Hustedter Weg“

Dithmarschenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**