

SATZUNG DER GEMEINDE LINDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 (NEU) FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER HAUPTSTRAÙE, ÖSTLICH DER STRAÙE LÖKEN, WESTLICH DES BLOCKHEIZKRAFTWERKES UND SÜDLICH DER STRAÙE L 150 (HOLTWEG)"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:1.000



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Linden, Gemarkung Linden, Flur 2

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
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 § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
GRZ 0,30 II	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. II	
O 	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenzen	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentliche Parkfläche	
	Flächen für die Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für die Versorgungsanlagen	
	Elektrizität -Trafostation-	
	Niederschlagswasser -RRB -	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen - Strauch-Baum-Wallhecke	
	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
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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. 155	
	geplante Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Flurgrenzen	
	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
	Anzahl der Parkplätze, z.B. 12 P	

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 9,00 m festgesetzt.

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

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 600 m², bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m² je Grundstückshälfte.

4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

4.1 Außenwandgestaltung: Verblendmauerwerk, 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.

4.2 Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Puttdach.

4.3 Dacheindeckung: Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

4.4 Garagen: Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 4.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 4.3).

4.5 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 3 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

4.6 Einfriedungen: Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.

5.2 Vorgartengestaltung Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunststrasen.

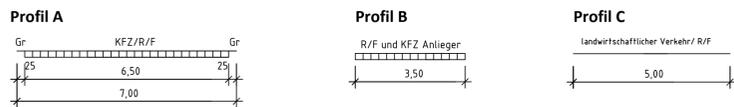
6. MAßNAHMEN DER REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 7, 8, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27 und 32 ist das Niederschlagswasser oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

Hinweis:

Zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen gem. der Regelungen des § 44 BNatSchG sind in der Begründung zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote aufgeführt.

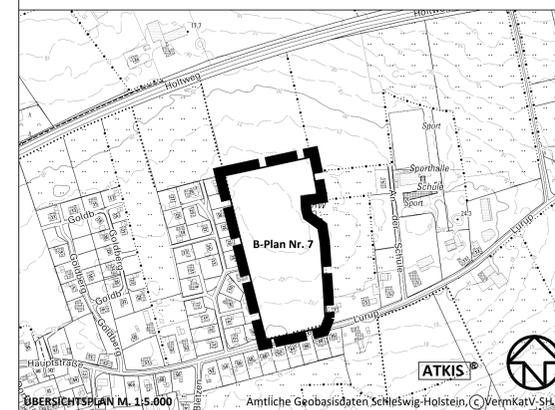
STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am ...
- 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, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-eider.de/index.php/amtli-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.
Linden, den ... Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Heide, den ... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- 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 B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Linden, den ... Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Linden, den ... Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) 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 ... in Kraft getreten.
Linden, den ... Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 (neu) für das Gebiet "nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße Löken, westlich des Blockheizkraftwerkes und südlich der Straße L 150 (Holtweg)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE LINDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 (NEU)



FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER HAUPTSTRAÙE, ÖSTLICH DER STRAÙE LÖKEN, WESTLICH DES BLOCKHEIZKRAFTWERKES UND SÜDLICH DER STRAÙE L 150 (HOLTWEG)"

Verfahrensstand: Entwurf November 2023

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Löhner Weg 4 • 25146 Heide
Tel.: 0481/989300 Fax: 0481/71095
info@planungsguppe.de