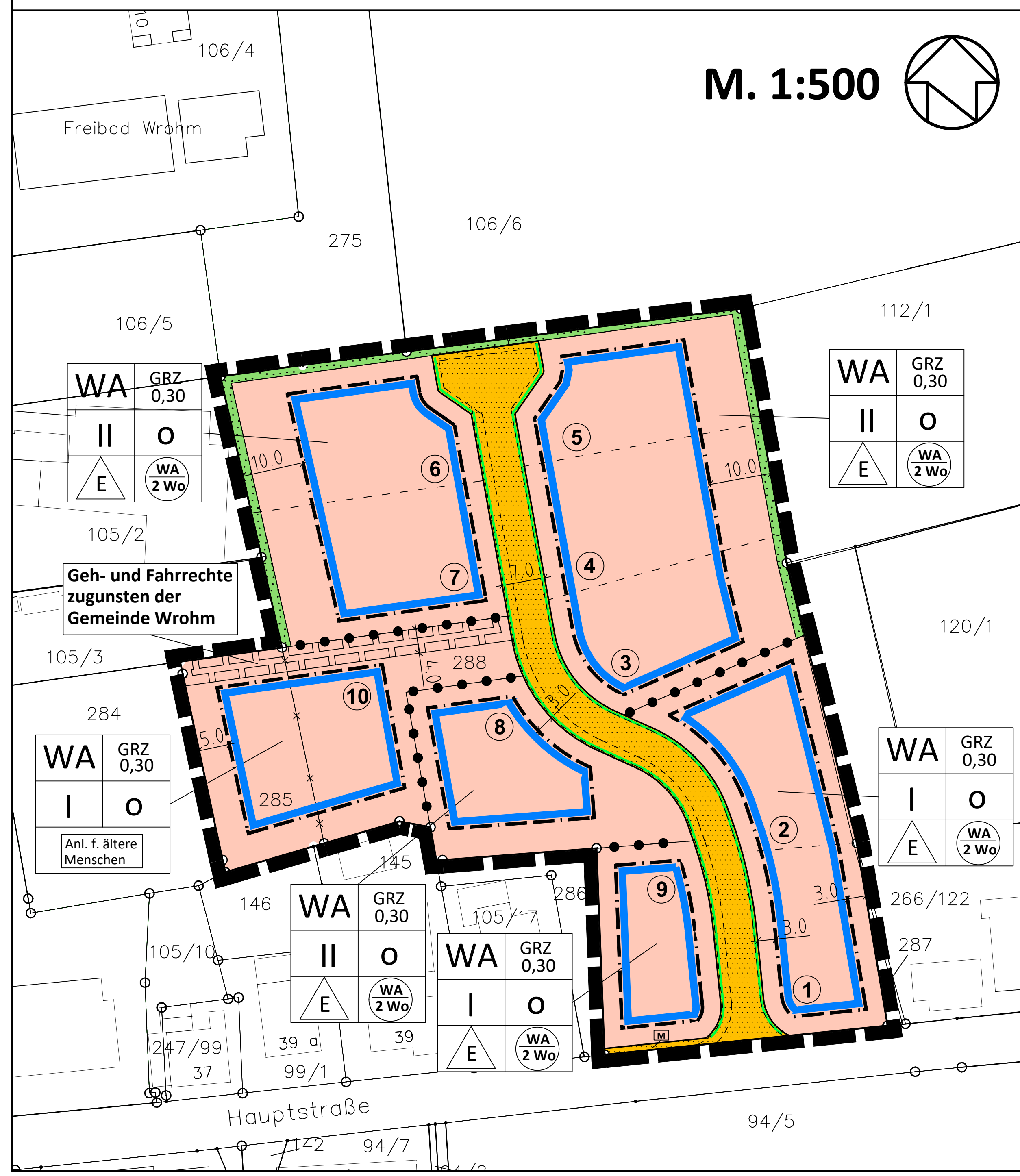
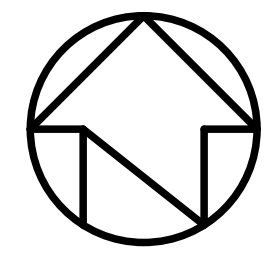


# SATZUNG DER GEMEINDE WROHM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCK HAUPTSTRASSE 41"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

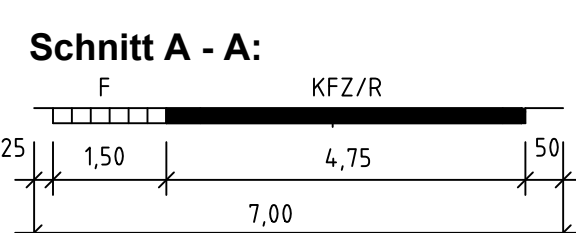
M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wrohm, Gemarkung Wrohm, Flur 5

Herausgeber: Dataport AöR, 04.05.2020

## Straßenquerschnitte M. 1:100



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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

<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>WA</b> <b>2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Baugrundstück	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>Anl. f. ältere Menschen</b>	Anlagen für ältere Menschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
<b>GRZ 0,30</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
<b>I</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	
<b>O</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1	
<b>E</b>	<b>Bauweise</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>o</b>	offene Bauweise	
<b>△</b>	nur Einzelhäuser zulässig	
<b>---</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
<b>---</b>	Baugrenze	
<b>---</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>---</b>	Straßenverkehrsfläche	
<b>---</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>M</b>	Müllsammelplatz	
<b>---</b>	<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>---</b>	private Grünflächen - Strauch - Baum - Wallhecke	
<b>---</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>---</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>---</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
<b>---</b>	mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Wrohm zu belastende Fläche	
<b>---</b>	<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>---</b>	Flurstücksbezeichnung, z.B. 288	
<b>---</b>	vorhandene Flurstücksgrenzen	
<b>---</b>	geplante Flurstücksgrenzen	
<b>---</b>	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	

## 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 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- unzulässig.

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

- 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. Unnatürliche Farbtonen (wie z.B. rot, blau) sind unzulässig.
- Dachform:** Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach.
- Dachneigung:** Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 30 - 48 Grad  
Zelt- und Pultdach: 15 - 35 Grad  
Vegetationsdächer: 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:** Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Glänzende und/oder stark reflektierende Eindeckungsmaterialien sind unzulässig. Schwarz-, anthrazit-, rot und rotbraun sind als Farbton zulässig.
- Garagen:** Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbaueise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind jeweils zulässig bis zu 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- Einfriedigungen:** Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.
- Grundstückszufahrten und Stellplätze:** Auf den einzelnen Baugrundstücken mit den Ordnungsnummern 1 - 9 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Auf dem Baugrundstück mit der Ordnungsnummer 10 (Anlagen für ältere Menschen) ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz anzulegen.  
Die Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> sind nicht zugelassen.

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

Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 550 m<sup>2</sup>.

### 4. HÖHE BAULICHER 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 zugehörigen Erschließungsfläche (Straße) festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird mit max. 9,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) festgesetzt.

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

- Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.
- Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke  
Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten. Das Befpflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- Vorgartengestaltung  
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 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 ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.
- Oberflächenwasser  
Auf den Baugrundstücken Nr. 3 bis Nr. 7 und Nr. 10 ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

- 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 ausgelegen. 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 ausliegenden Unterlagen wurden unter „https://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.  
Wrohm, 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

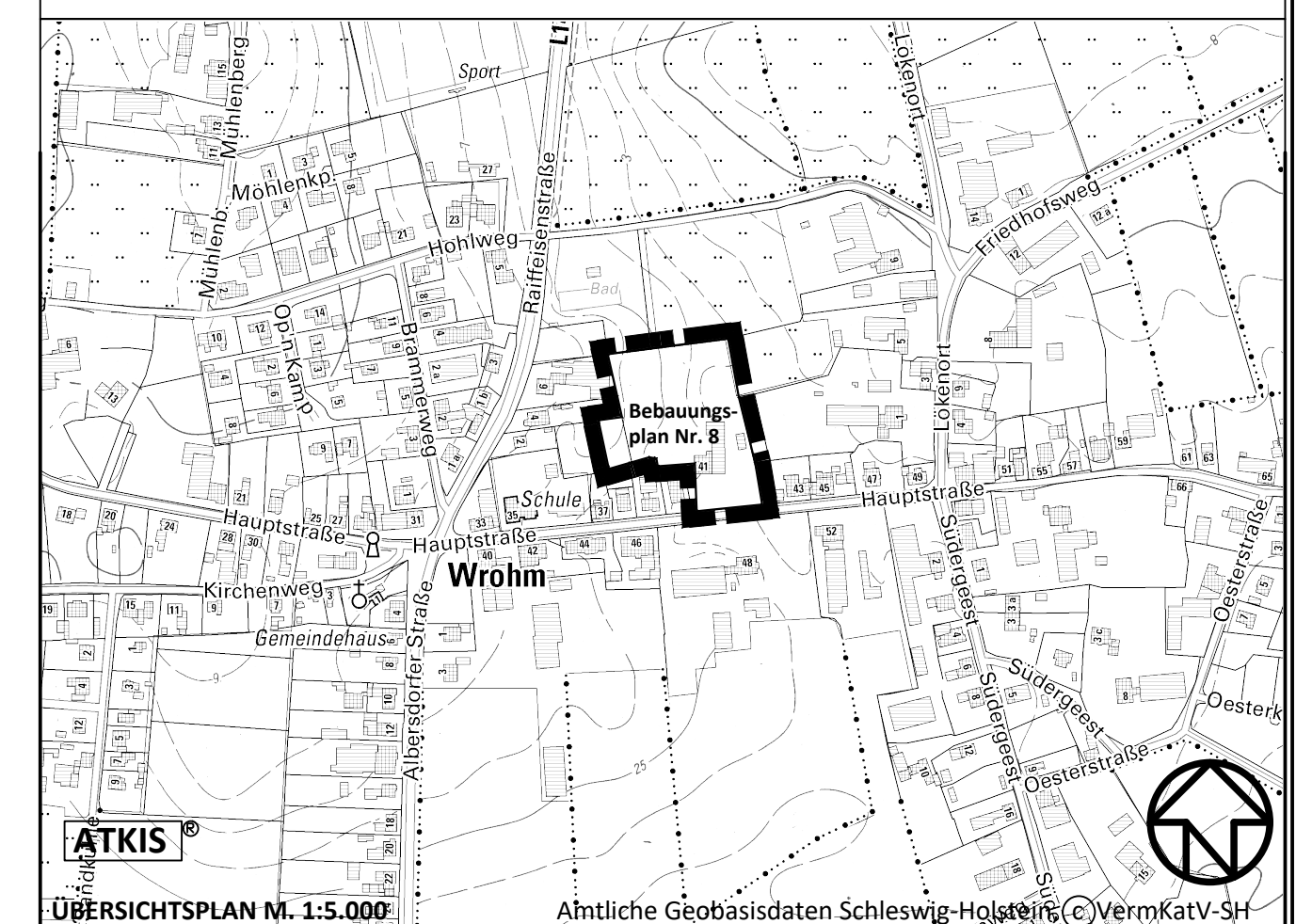
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Wrohm, den ... Bürgermeister

- Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Wrohm, 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.  
Wrohm, 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. 8 für das Gebiet "Grundstück Hauptstraße Nr. 41" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE WROHM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8



FÜR DAS GEBIET: "GRUNDSTÜCK HAUPTSTRASSE NR. 41"

Verfahrensstand: Entwurf März 2021

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl.-Ing. Hermann Dieks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Loher Weg 4 • 25746 Heide  
Tel.: 0482/203300 • Fax: 0482/77295  
info@planungsgruppe.de