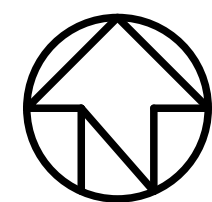


SATZUNG DER GEMEINDE LEHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

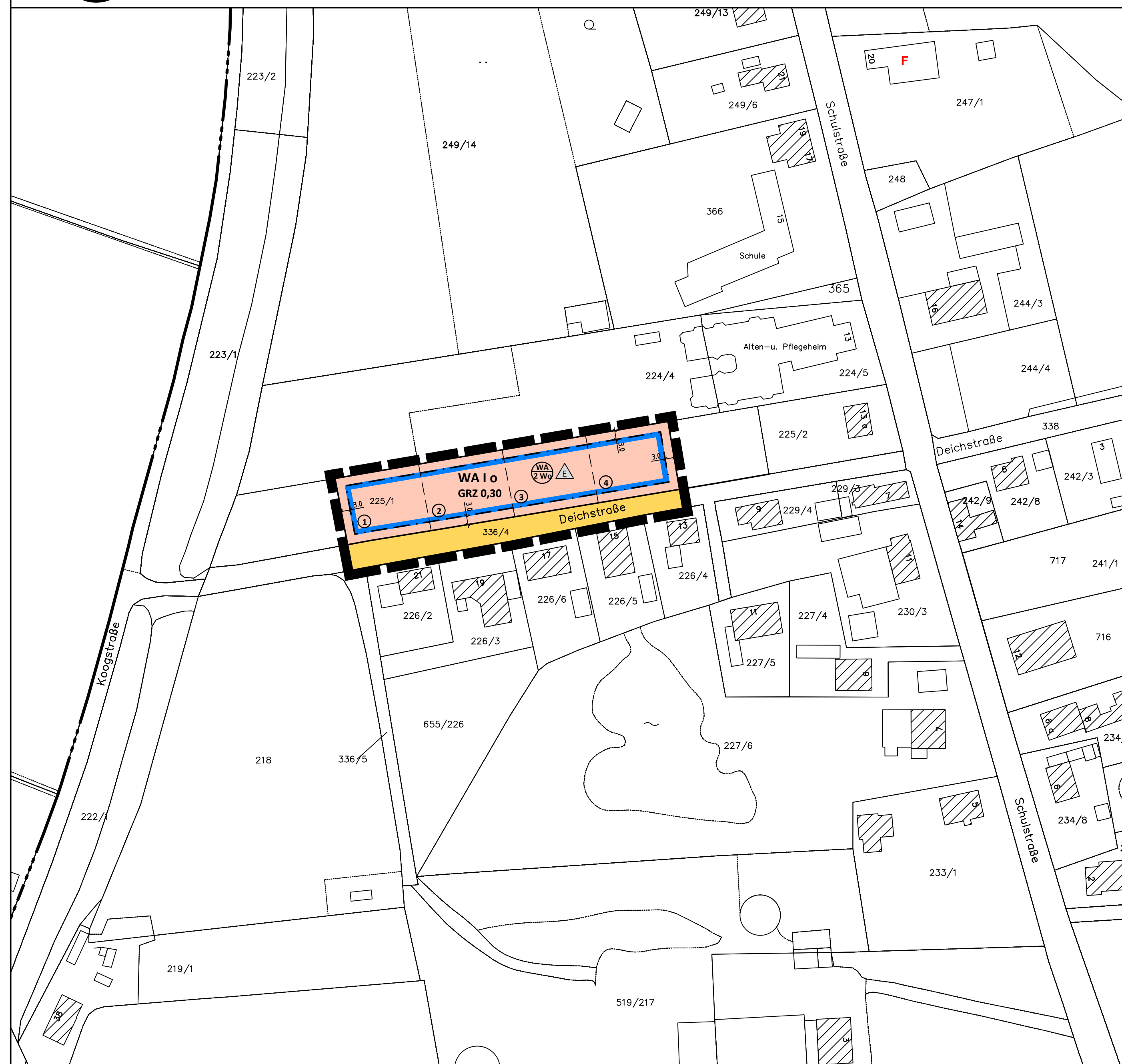
FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER DEICHSTRASSE, WESTLICH DES GRUNDSTÜCKES SCHULSTRASSE 13 A UND ÖSTLICH DER KOOGSTRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1:1.000

Es gilt die BauNVO 2017



Kreis Dithmarschen, Flur 4, Gemarkung Lehe, Gemeinde Lehe

Herausgeber: Dataport A6R, 01.06.2022

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 9 Abs. 17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. I	
O	Bauweise offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
Ü	Überbaubare Grundstücks- flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
B	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
S	Straßenbegrenzungslinie	
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
225/1	Flurstücksbezeichnung, z.B. 225/1	
---	geplante Flurstücksgrenzen	
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		

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 Erdgeschossfußböden (Rohbau) wird mit 8,50 m festgesetzt.

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 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.
- 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:**
Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung 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 Holzbauweise 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 m² umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 3,00 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. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

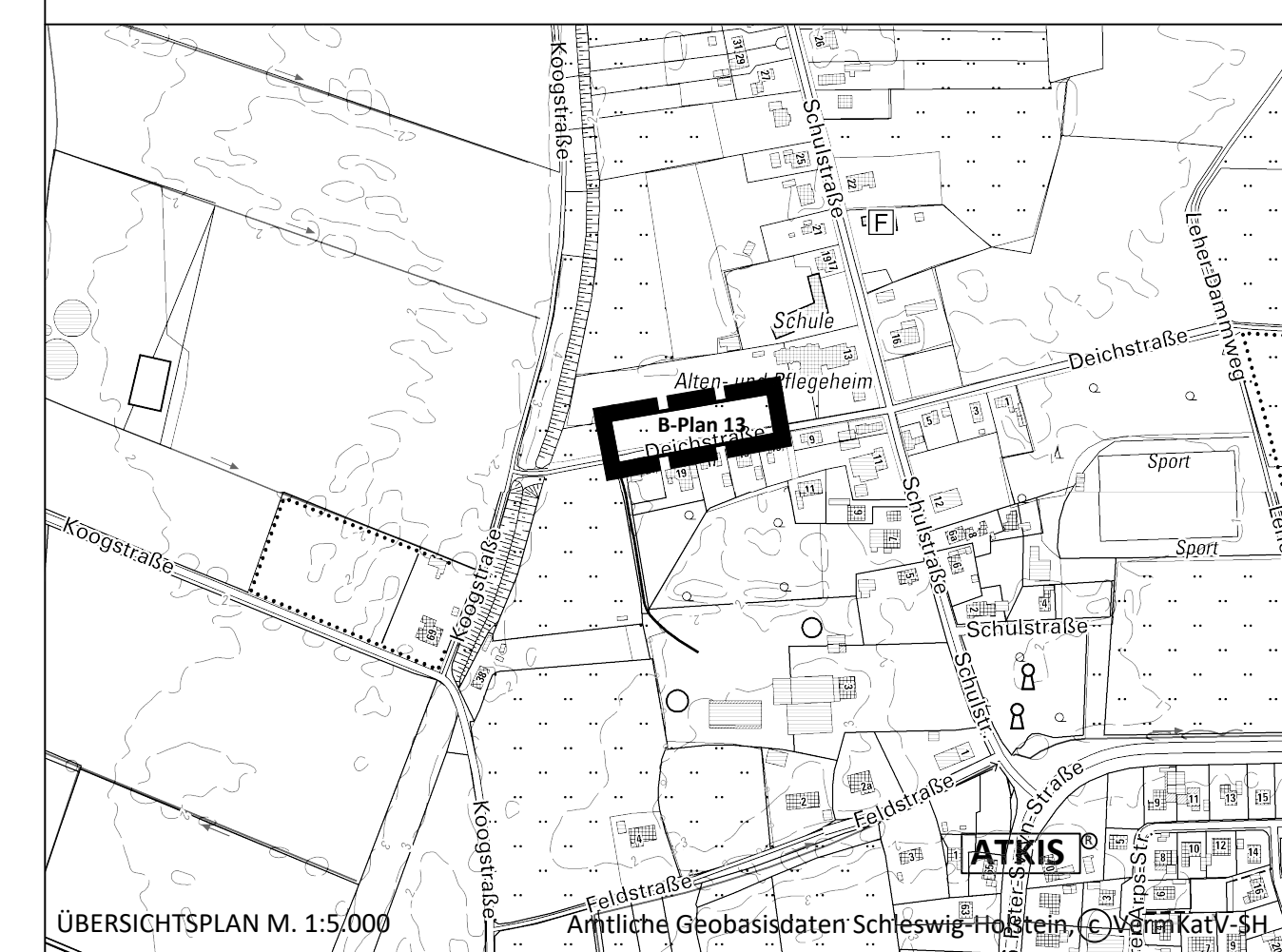
Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) sowie durch Einstellung ins Internet.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- 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 ausgelegen. 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 auszulegenden 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.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht 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.
- Gemeindevertretung/vertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Lehe, den Bürgermeister

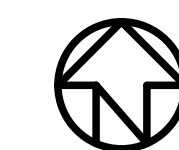
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lehe, den Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und 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, Entschädigungsansprüchen 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 § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "nördlich der Deichstraße, westlich des Grundstückes Schulstraße 13 a und östlich der Koogstraße" 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. 13



FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER DEICHSTRASSE, WESTLICH DES GRUNDSTÜCKES SCHULSTRASSE 13 A UND ÖSTLICH DER KOOGSTRASSE"

Verfahrensstand: Entwurf November 2022

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Leher Weg 4 • 22766 Heide
Tel.: 0481/853300 Fax: 0481/71095
info@planungsgruppe-dirks.de