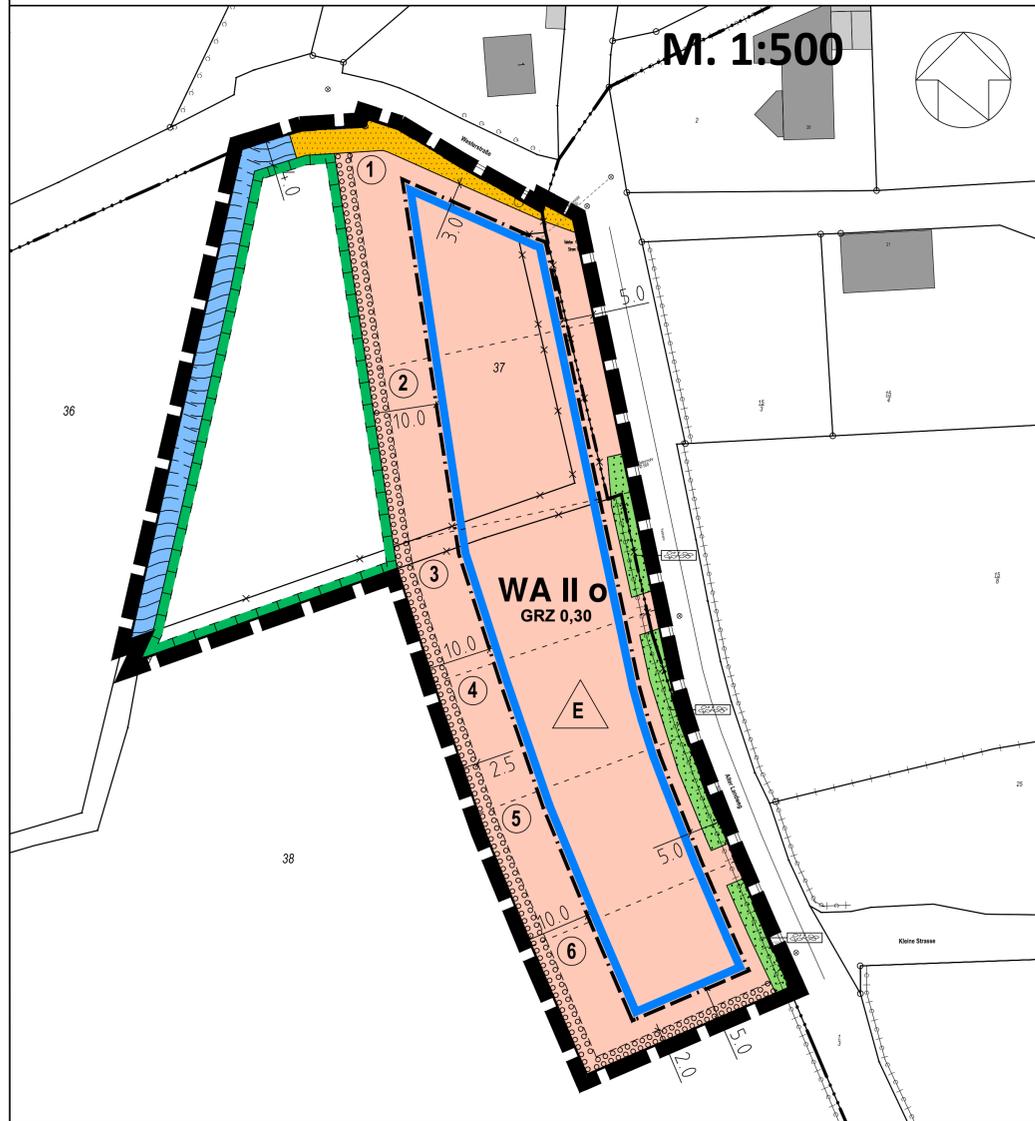


# SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHEISTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER WESTERSTRASSE, WESTLICH DES ALTEN LANDWEGES UND NÖRDLICH DES PFERDEKRUGSWEGES"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Flur 7, Gemarkung Süderheistedt, Gemeinde Süderheistedt

Herausgeber: Vermessungsbüro Reinke (öbVI), den 18 - 08 - 2017

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GRZ 0,30</b>	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
<b>O</b> <b>E</b>	Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>---</b>	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
<b>---</b>	Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>---</b>	Grünflächen private Grünflächen - Strauch - Baum - Wallhecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>---</b>	Wasserflächen Entwässerungsgraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>---</b>	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 BauGB
<b>---</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche -	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>---</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>---</b>	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

<b>37</b>	Flurstücksbezeichnung, z.B. 37
<b>---</b>	vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebennutzung)
<b>---</b>	vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>---</b>	vorhandene Flurgrenze
<b>4</b>	Grundstücksnummer

## TEIL B: TEXT

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 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 LBO)

#### 2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach, Pult- oder Zeltdach
- Dachneigung: 30° bis 50°  
Ausnahmen: - 15° bis 60° bei einem Walmdach  
- 15° bis 30° bei einem Pult- o. Zeltdach  
- 10° bis 30° bei einem Vegetationsdach

- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Vegetationsdach, Solaranlagen

- Außenwandgestaltung: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen  
Ausnahmen: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen

#### 2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude  
Ausnahmen: - Flachdach bzw. geneigte Dächer bis 30°

- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude  
Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen  
- Carports in anderen Materialien

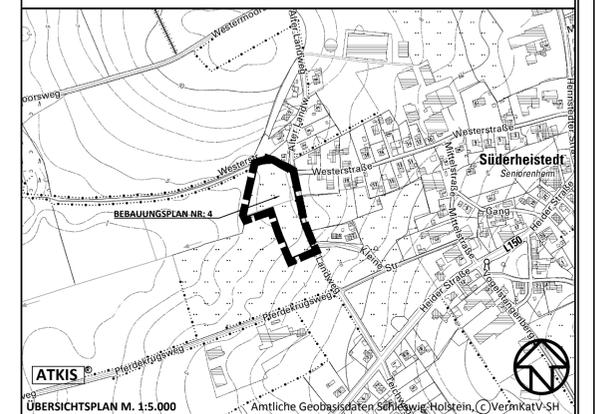
#### 2.3 Einfriedigungen

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind Hecken aus heimischen Gehölzen, Friesenwälle oder offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante der Erschließungsfläche zulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für die Grenzbereiche, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Strauch - Baum - Wallhecke festgesetzt sind. Auf den straßenabgewandten Seiten sind Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

### 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) wird mit max. 0,60 m über der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) muss mindestens 0,30 m über der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche liegen.
- Die maximal zulässige Höhe von eingeschossigen Gebäuden und deren Gebäudeteilen wird mit max. 9,5 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe von zweigeschossigen Gebäuden und deren Gebäudeteilen wird mit max. 8,5 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) festgesetzt.

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. 4 für das Gebiet "südlich der Westerstraße, westlich des Alten Landweges und nördlich des Pferdekrugsweges" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHEISTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4



FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DER WESTERSTRASSE, WESTLICH DES ALTEN LANDWEGES UND NÖRDLICH DES PFERDEKRUGSWEGES"

Verfahrensstand: Entwurf 01 - 02 - 19

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Löhner Weg 4 • 25746 Heide  
Tel.: 0481/71266 • Fax: 0481/71201  
info@planungsguppe-dirks.de

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... bis ... und ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Info-Blatt vom ergänzend durch Bereitstellung im Internet erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung Süderheistedt hat am ... den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während nachfolgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Mo von 8.00 bis 14.00, Di von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 16.00 Uhr, Fr von 8.00 bis 12.00 Uhr, Do von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ... bis ... durch Abdruck im Info-Blatt ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Süderheistedt, den ...  
BÜRGERMEISTERIN
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden ...  
Heide, den ...
- 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 (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Süderheistedt, den ...  
BÜRGERMEISTERIN

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Süderheistedt, den ...  
BÜRGERMEISTERIN
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... durch Abdruck im Info-Blatt 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 Erschehen 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.  
Süderheistedt, den ...  
BÜRGERMEISTERIN