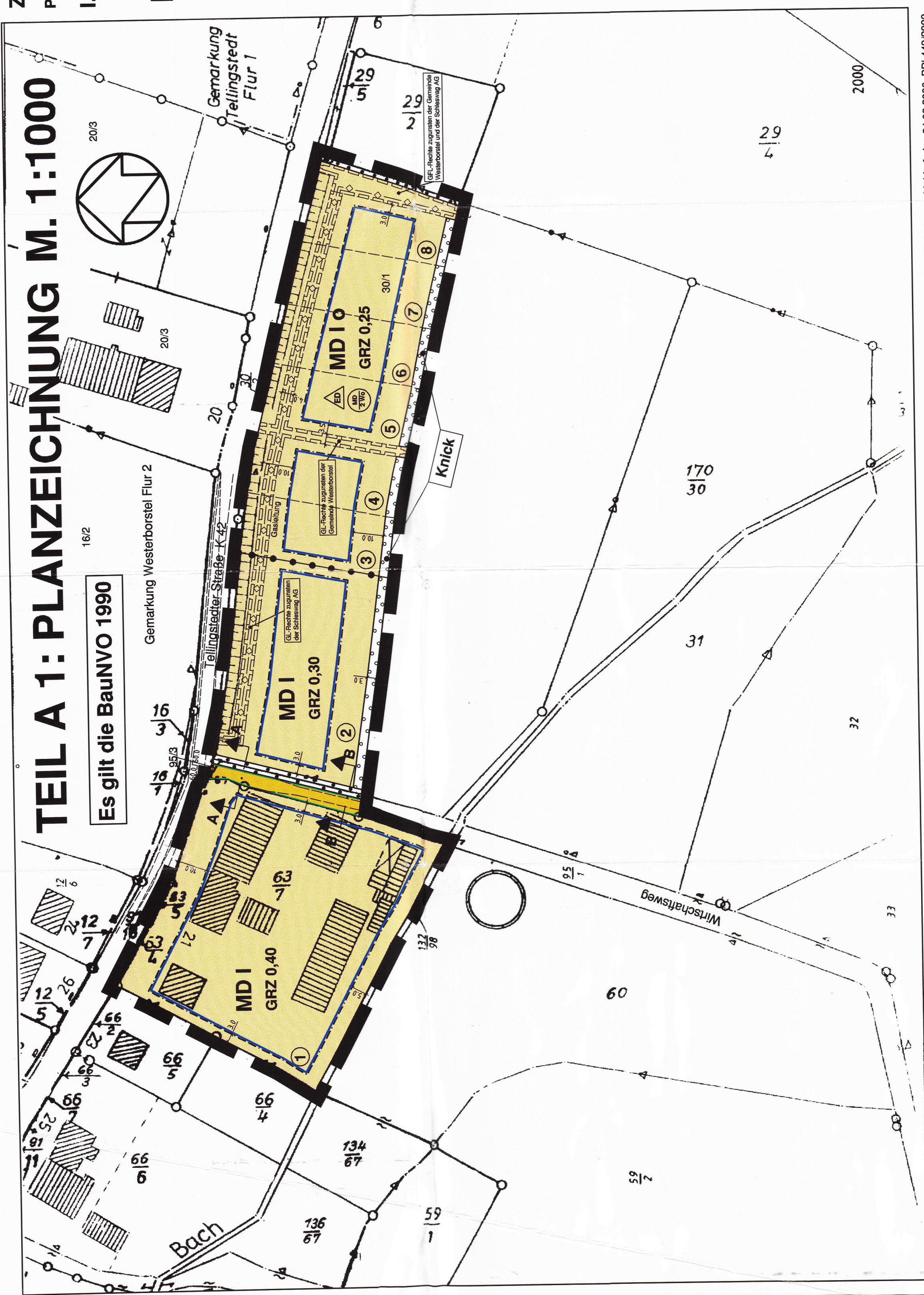


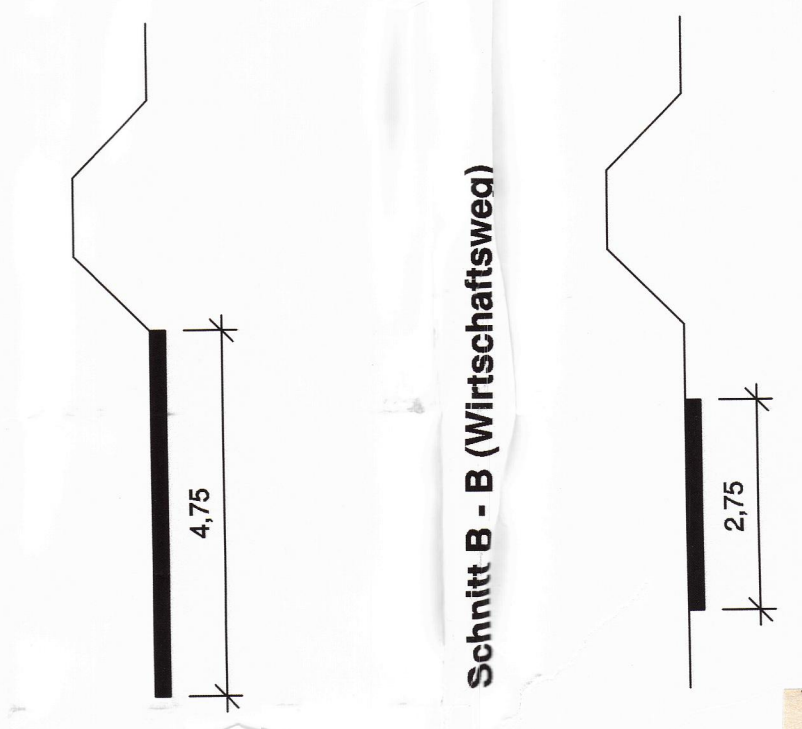
SATZUNG DER GEMEINDE WESTERBORSTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER TELLINGSTEDTER STRASSE UND WESTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG AN DER ÖSTLICHEN GEMEINDEGRENZE"



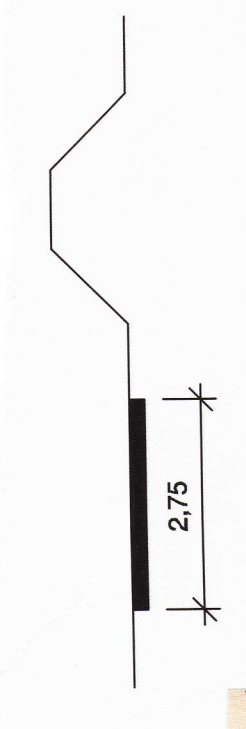
Kreis Dittmarschen, Gemeinde Westerborstel, Gemarkung Westerborstel, Flur 2

STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100

Schnitt A - A (Wirtschaftsweg)



Schnitt B - B (Wirtschaftsweg)



ZEICHENERKLÄRUNG: Planzeichen Erläuterung

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
MD	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MD 1	Dorfgebiete	§ 5 BauNVO
MD 10	Beschänkung der Zahl der Wohnungen, z. B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0.30	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
I	Grundstückszahl als Höchstmaß, z. B. 0.30	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Versorgungsleitungen	Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Gestaltung	Gestaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Planungen, Nutzungsregeln, etc.	Planungen, Nutzungsregeln, etc.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	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
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zu bebauenden Flächen	mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zu bebauenden Flächen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze der räumlichen Nutzungsbeziehung des Baugebietes	Grenze der räumlichen Nutzungsbeziehung des Baugebietes	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

30/1	Flurstücksbezeichnung, z.B. 30/1
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	geplante Flurstücksgrenzen
—	Straßenbreite
—	vorhandene Bebauung
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	vorhandene Knicke einschließlich der landschaftsprägenden Einzelräume
---	-----------------------------------------------------------------------

TEIL B: TEXT

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

- Dorfgebiete - MD - Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete - MD - sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Betriebe zur Br- und Verarbeitung und Sammlung und- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisenscheinbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Vergrößerungsgrad von 60 v. H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- 2.1 Außenwandgestaltung: Verbleibmauerwerk oder Holz- Verbleibmauerwerk mit Teilflächen in Kunstschiefer oder Holz, wobei das Verbleibmauerwerk überwiegend aus Holz sein muß. Wittergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 sind bei gewerblich genutzten Gebäuden zusätzlich Metallfassaden zulässig.
- 2.2 Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach.
- 2.3 Dachneigung: 30 - 48 Grad. Untergeordnete Dächer sind allgemein bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad zulässig. Wittergärten und Windfänge sind zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugrundeliegende Gelände. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 ist bei gewerblich genutzten Gebäuden eine Dachneigung von 0 - 10 Grad allgemein zulässig.
- 2.4 Dachneigung: Planen- oder Schieferdachdeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2 sind bei gewerblich genutzten Gebäuden abweichende Materialien zulässig.
- 2.5 Garagen: Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (e. Ziff. 2.1); die Außenwände von offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauteile auszuführen; Dachneigung 0 - 15 Grad oder wie das zugrundeliegende Gelände (e. Ziff. 2.3).
- 2.6 Als Abgrenzung der Baugrundstücke Nr. 3 - Nr. 8 zu den Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig; sie dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, Blech, Kunststoff- oder Faserzementplatten hergestellt werden.
- 2.7 Grundstücksanlagen sind in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten über 0,25 m² sind nicht zulässig.

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

Die Oberkante der Erdgeschosskubikeln (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit einer Höhe von max. 20 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche - Gehweg - festgesetzt.

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

Die Größe der Baugrundstücke wird mit mindestens 600 m² festgesetzt.

5. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Zur Einfriedigung der seitlichen Grundstücksgrenzen der festgesetzten Baugrundstücke sind nur aus heimischen Laubbäumen, geschichteten Hecken zulässig. Im Abstand von 3,0 m zum jeweiligen Knickepunkt ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.-02.-2001 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Dittmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "südlich der Tellingstedter Straße und westlich der vorhandenen Bebauung an der östlichen Gemeindegrenze" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Die räumliche Bürgerbegehung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.07.2000 durchgeführt.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.07.2000 in der Zeit vom 10.07.2000 bis 10.07.2000 öffentlich ausgestellt und zur Niederschrift gelangt gemacht werden können, in der Zeit vom 04.10.2000 bis 04.10.2000 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht.

Westerborstel, den 16.05.2001

Die katastralmäßige Bestands- und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließen.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.02.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Landrat des Kreises Dittmarschen hat mit Bescheid vom 03.07.2001 die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), genehmigt.

Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsgemäßen Beschluss vom 16.05.2001 genehmigt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzugeben.

Die Errichtung der Gemarkung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Speicherdauer von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den in der Bebauungsplanung festgelegten Änderungen und Ergänzungen entschieden werden kann, wird hiermit beauftragt.