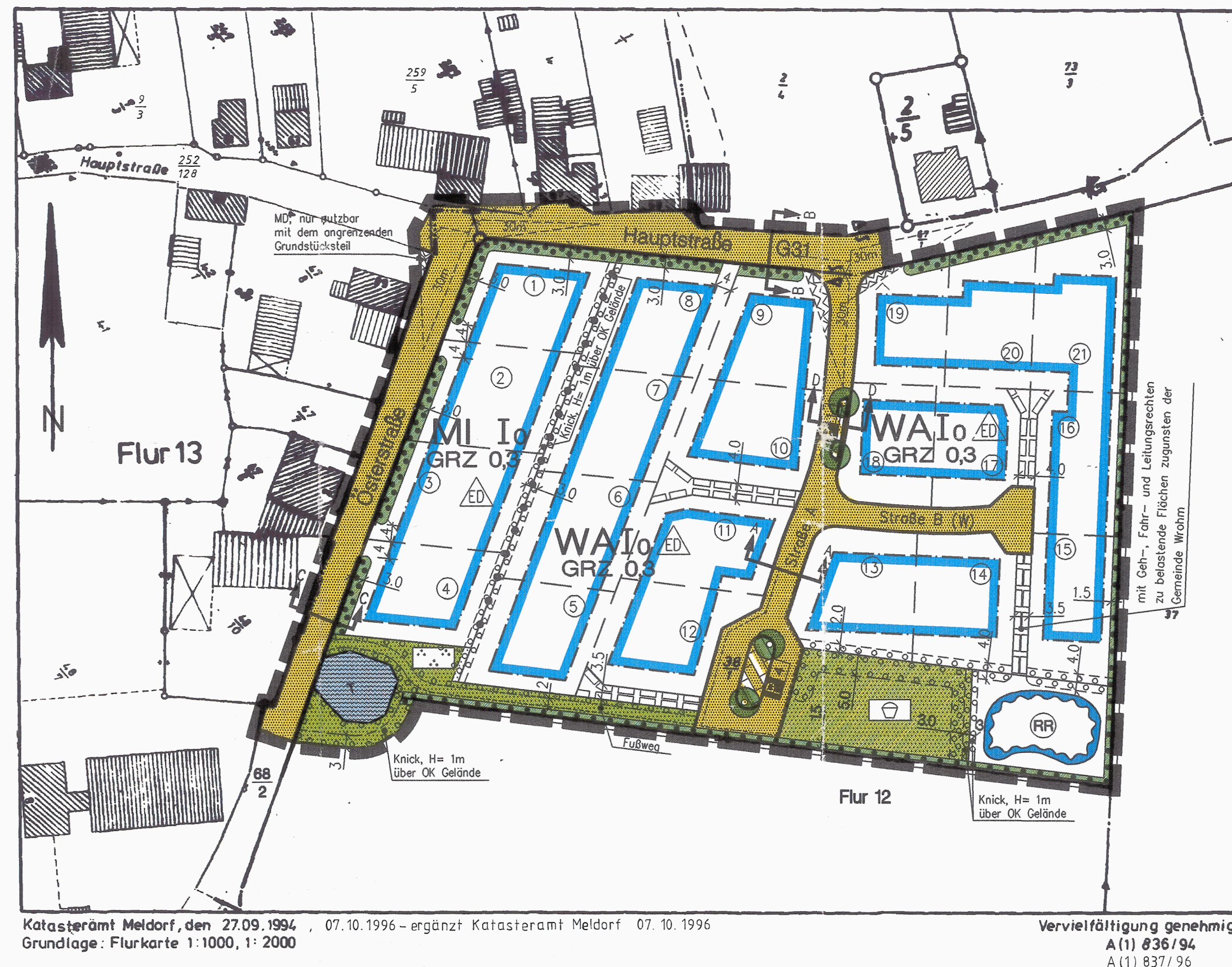


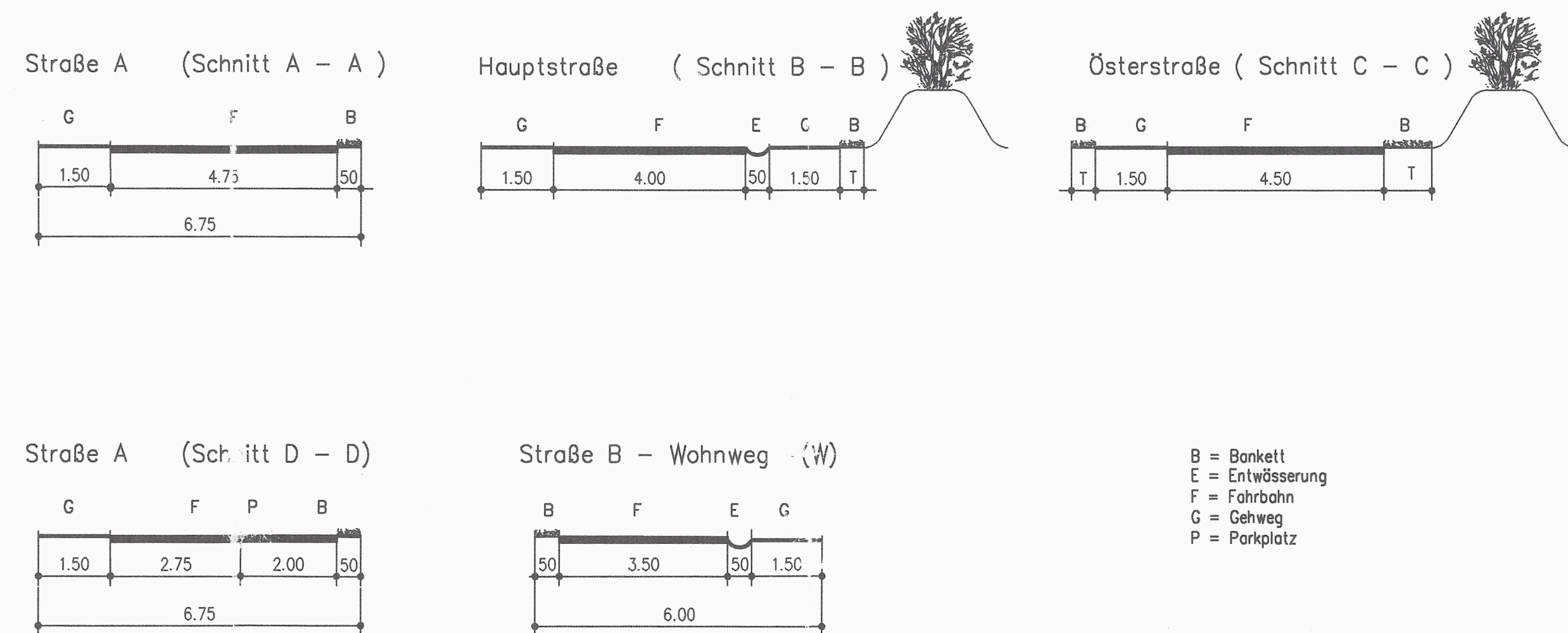
PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Wrohm · Gemarkung Wrohm · Flur 12 · Maßstab 1:1000



Straßenprofile



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den öffentlichen Bekanntmachungstafeln vom 06.05.1995 bis zum 21.05.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.04.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.04.1996 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), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.1996 bis zum 13.06.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.04.1996 bis zum 14.05.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 12. Sep. 1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Meldorf, den 27.08.1996
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die verabschiedeten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wrohm, den 30.10.96
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.1996 genehmigt.
- Wrohm, den 30.10.96
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 BauNVO Absatz 2 BauGB am 31.10.1996 dem Landrat des Kreises Dithmarschen vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 02.11.1996, Az. 601.622.60,136 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Wrohm, den 17.07.1997
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Wrohm, den 17.07.1997
Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Lauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 27.07.1996 bis zum 05.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtswirkungen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauNVO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 25.08.1996 in Kraft getreten.
- Wrohm, den 06.08.1997
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WROHM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE UND ÖSTLICH DER ÖSTERSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.08.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße und östlich der Österstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
MI	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
I	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
O	Grundflächenzahl	" " "
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	" " "
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkplätze	" " "
	Straßenbegrenzungslinie	" " "
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche - Teich -	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 5, 6, 7, 20 u. 21	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 Bau NVO

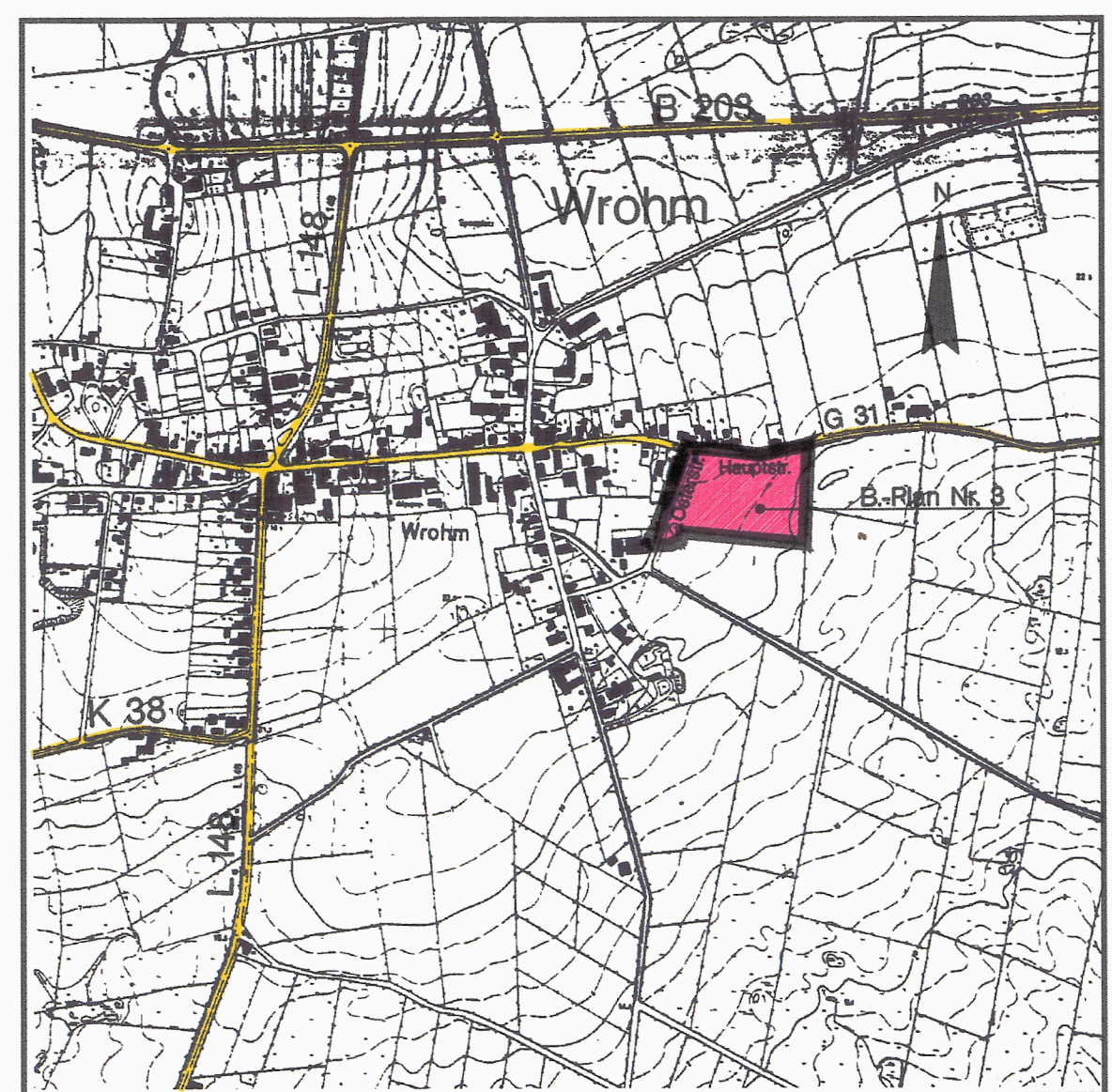
Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze	
wegfallende Flurstücksgrenze	
geplante Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	63/2
Grundstücksnummer	1
Anzahl der Parkplätze	4
vorhandene bauliche Anlagen	
Sichtdreieck	
vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b NatSchG)	

TEXT TEIL B

- Nutzungsbeschränkungen
 - Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten - Tankstellen - Vergnügungsstätten - und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen - Vergnügungsstätten - sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).
 - Allgemeine Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die nach §§ 4 und 6 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)
 - Hauptgebäude
- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
- Dachneigung: 30° bis 48°
- Ausnahmen: - 15°-30° bei gewerblich genutzten Gebäuden, - bis 60° bei einem Walm
- Dacheindeckung: - Dachpfannen oder Schiefer, - Solaranlagen, - Profilplatten beschichtet bei gewerblich genutzten Gebäuden
- Außenwände: Verbländmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Ausnahmen: - Verbländmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verbländmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Holz
- Profilplatten beschichtet bei gewerblich genutzten Gebäuden
 - Garagen, Nebengebäude und Anbauten
- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
- Carports in anderen Materialien
- Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege
Die Grundstückszufahrten und die öffentlichen Gehwege sind nur in wasser- durchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.
- Höhen des Erdgeschoßfußbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Übersichtsplan M. 1 : 10000



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wrohm

Für das Gebiet "südlich der Hauptstraße und östlich der Österstraße"