

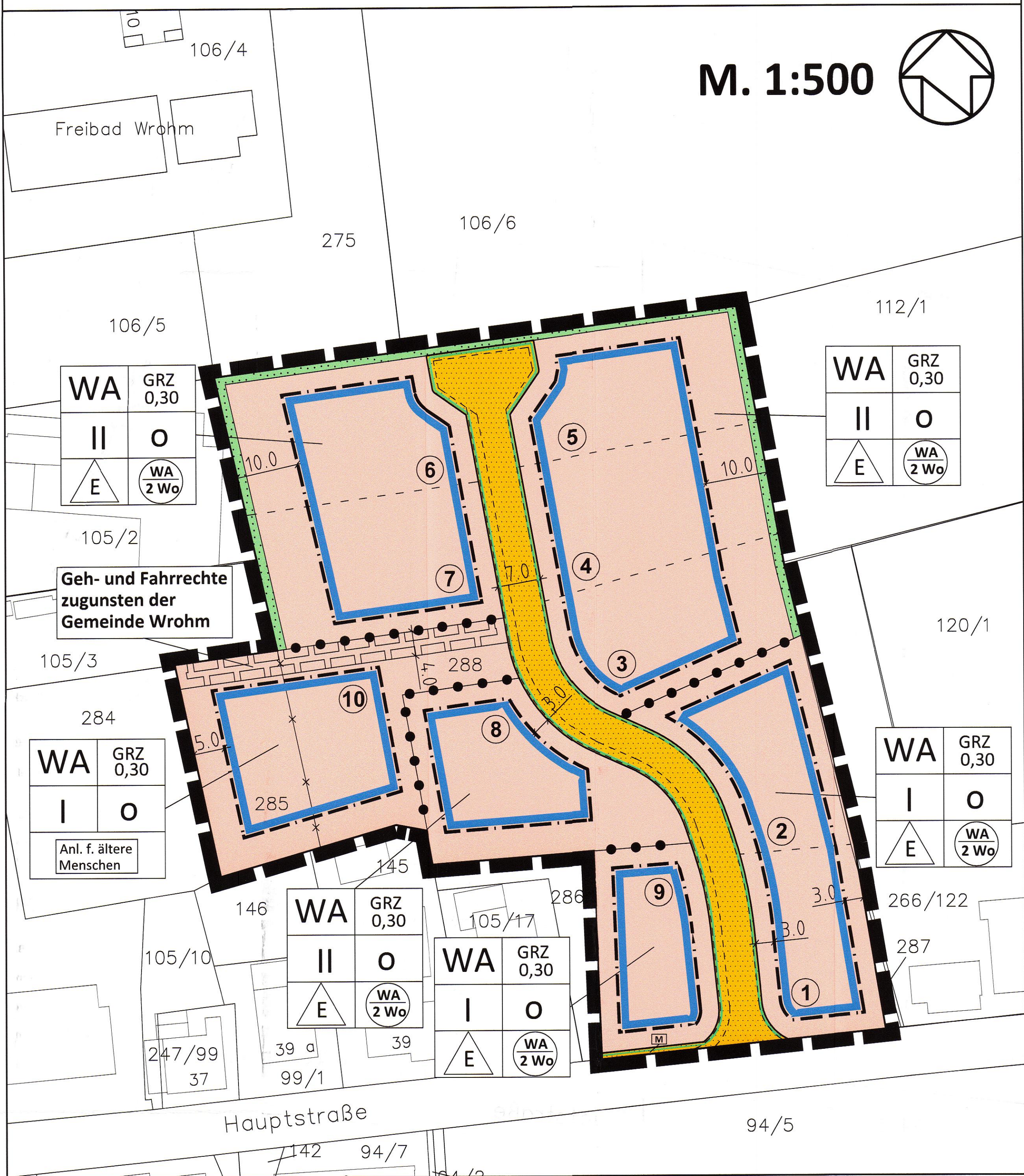
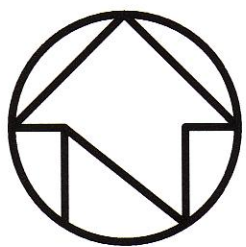
# SATZUNG DER GEMEINDE WROHM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

## FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCK HAUPTSTRASSE 41"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:500

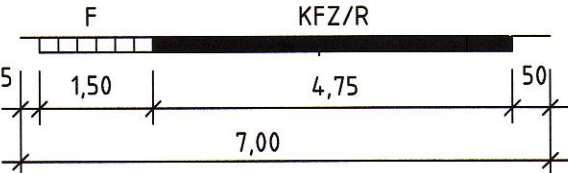


Kreis Dithmarschen, Gemeinde Wrohm, Gemarkung Wrohm, Flur 13

Herausgeber: Dataport AöR, 04.05.2020

### Straßenquerschnitte M. 1:100

Schnitt A - A:



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

#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

<b>288</b>	Flurstücksbezeichnung, z.B. 288
<b>—</b>	vorhandene Flurstücksgrenzen
<b>— x — x —</b>	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
<b>— - - - -</b>	geplante Flurstücksgrenzen
<b>①</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)

- 2.1 Außenwandgestaltung:**  
Verblendenwerk, Putz oder Holz:  
Teillflächen 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 Farböne (wie z.B. rot, blau) sind unzulässig.
- 2.2 Dachform:**  
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach.
- 2.3 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Garagen:**  
Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).
- 2.6 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.
- 2.7 Einfriedungen:**  
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.
- 2.8 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. 0,60 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)

- 5.1** Je Baugrundstück ist ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.
- 5.2** Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke  
Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- 5.3** 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.
- 5.4** 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 28.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am 31.01.2020.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.2019 wurde nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2020 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 die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 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 15.01.2021 im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden 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 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2021 den geänderten Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2021 bis 21.04.2021 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 26.03.2021 im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-eider.de/index.php/amt-bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.

Wrohm, den 22.04.2021

Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude am 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heide, den 23. JUNI 2021



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am 25.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wrohm, den 26.05.2021

Bürgermeister

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wrohm, den 27.05.2021

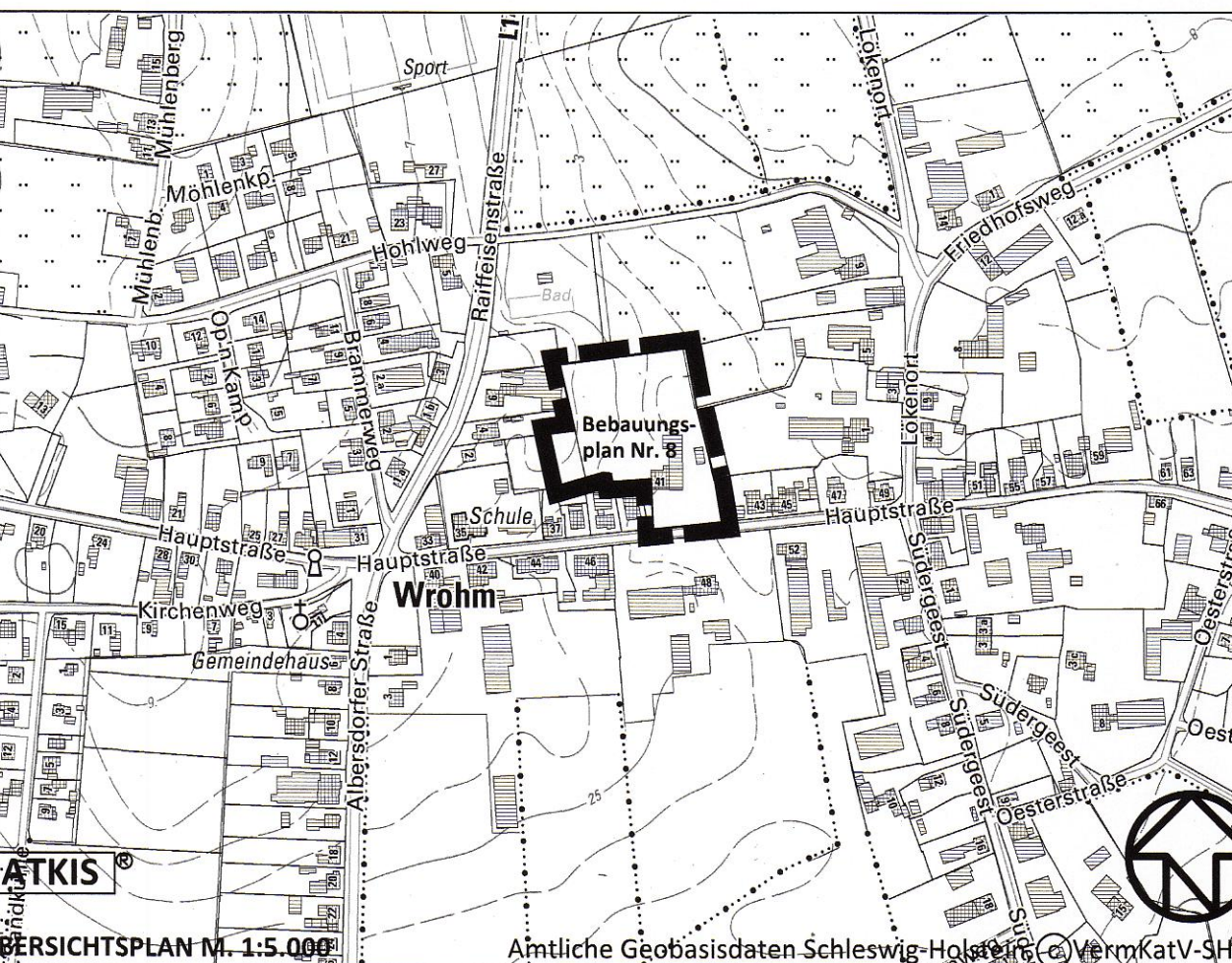
Bürgermeister

- 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 16.07.2021 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 17.07.2021 in Kraft getreten.

Wrohm, den 19.07.2021

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.2021 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"

Verfahrenstand: Satzungsbeschluss Mai 2021

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl.-Ing. Hermann Ditts  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Lohrer Weg 4 • 25746 Heide  
Tel. 0484/939300 • Fax: 0484/71201  
info@planungsguppe-ditts.de