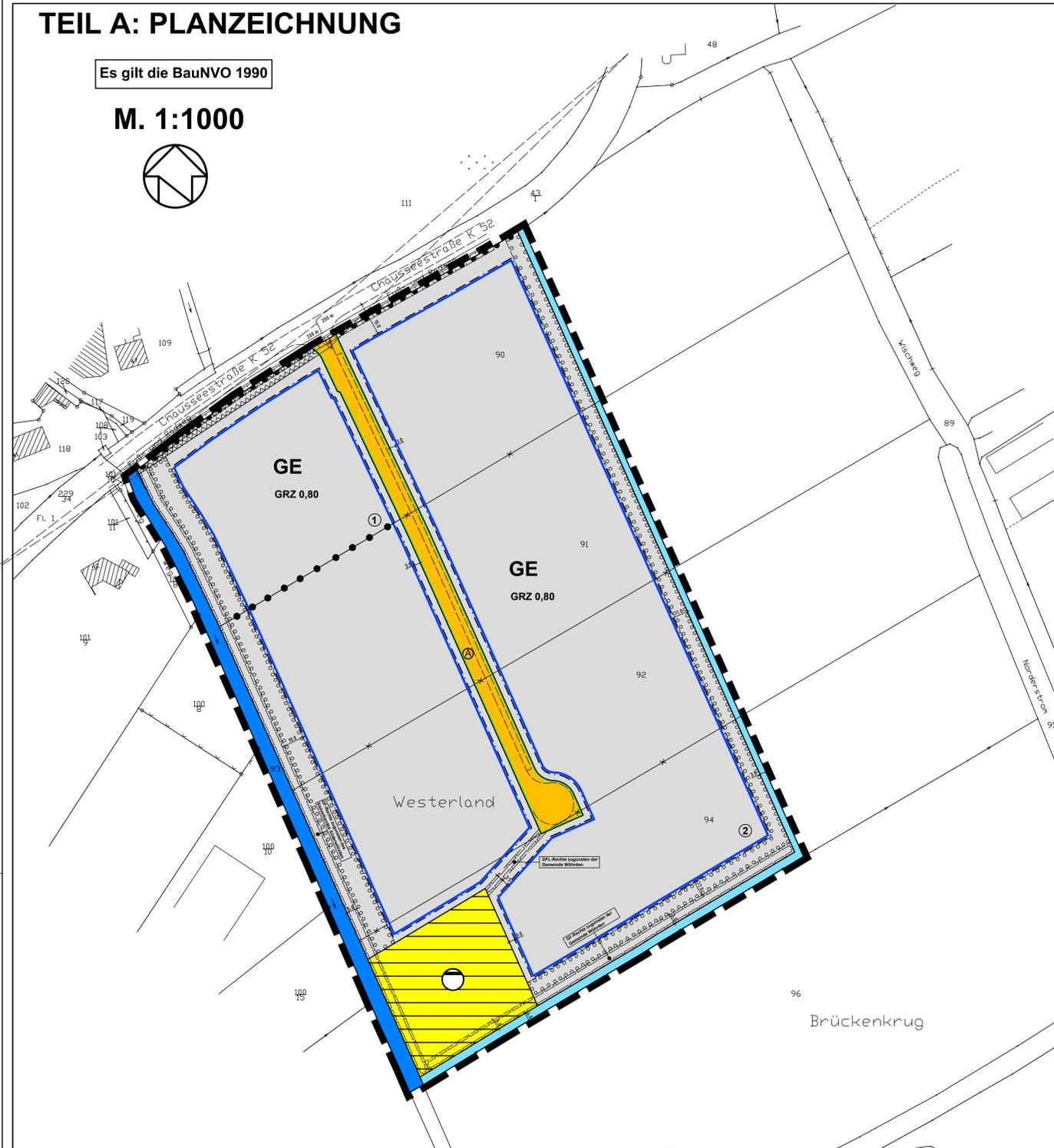


# SATZUNG DER GEMEINDE WÖHRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER CHAUSSEESTRASSE (K 52), WESTLICH DES WISCHWEGES"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
<b>GRZ 0,80</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,80	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Wasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Gelb- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Wasserfläche - Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

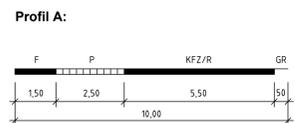
#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1	
	Flurstücksbezeichnung, z.B. 90	
	entfallende Flurstücksgrenzen	
	Sichtdreieck	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

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

	Vorfuter des SV Süderwörden	
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrWG

#### STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16 - 08 - 2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "südlich der Chausseestraße (K 52), westlich des Wischweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT

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

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO
  - Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs Tankstellen)
  - Einzelhandelsbetriebe
 unzulässig.  
 Ausnahme:  
 Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; der Einzelhandelsbetrieb muss dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sein.

- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
 unzulässig.

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

- 2.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird mit 13,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) festgesetzt.  
 Ausnahme:  
 Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen einschließlich Antennenträgern ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 20,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) zulässig.

### 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf Dachflächen auf den Grundstücken östlich der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser ist in den östlich angrenzenden Graben zu leiten.

### 4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Baublock Nr. 1 sind tagsüber nicht wesentlich störende und im Baublock Nr. 2 nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe zulässig.  
 Nachtbetrieb mit relevanten Schall-Immissionen im Außenbereich ist innerhalb des Plangebungsbereiches nur zulässig, wenn in einem durch eine gemäß §§ 26, 28 anerkannte Messstelle erstellten schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Ohne diesen Nachweis ist Nachtbetrieb mit relevanten Schall-Immissionen im Außenbereich ausgeschlossen.

### 5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstücksfahrten und Stellplätze unzulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22 - 06 - 2006 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07 - 11 - 2006 bis 14 - 11 - 2006 erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02 - 11 - 2006 durchgeführt.
3. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden am 30 - 08 - 2006 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 10 - 11 - 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Die Gemeindevertretung hat am 22 - 06 - 2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16 - 11 - 2006 bis 18 - 12 - 2006 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 07 - 11 - 2006 bis 14 - 11 - 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem lagen Informationen zu Landschaft und Natur aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Wörden, den BÜRGERMEISTER

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24 - 07 - 2007 bis 07 - 08 - 2007 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegt. 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 13 - 07 - 2007 bis 23 - 07 - 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wörden, den BÜRGERMEISTER

7. Der katastermäßige Bestand am städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Meldorf, den \_\_\_\_\_  
 Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 16 - 08 - 2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16 - 08 - 2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wörden, den BÜRGERMEISTER

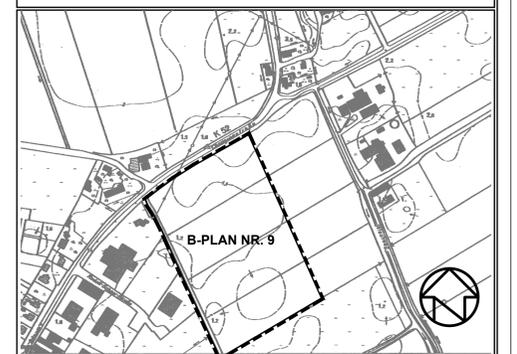
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wörden, den BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB), auf Fehler in der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 214 Abs. 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung (§ 214 Abs. 3 BauGB) 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 \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wörden, den BÜRGERMEISTER

## SATZUNG DER GEMEINDE WÖHRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER CHAUSSEESTRASSE (K 52), WESTLICH DES WISCHWEGES"



### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000