

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“ für das Gebiet „östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße, westlich der Teiche am Klumpen“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Hese“ für das Gebiet „östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße, westlich der Teiche am Klumpen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt für das Amt KLG Eider am _____ erfolgt.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am _____ durchgeführt.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter _____ ins Internet eingestellt.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Pahlen, den _____
Bürgermeister _____
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Pahlen, den _____
Bürgermeister _____

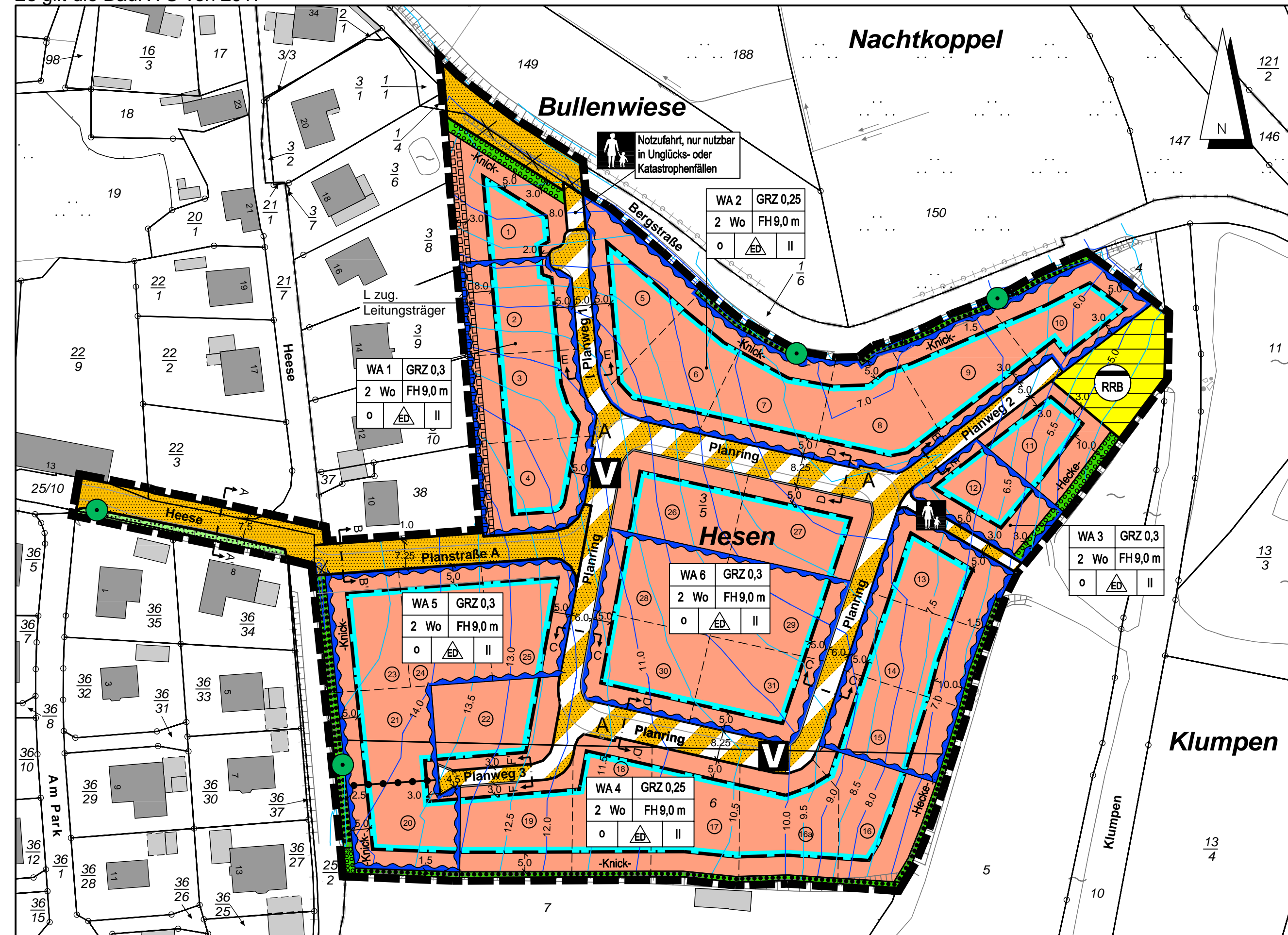
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ durch Veröffentlichung im Mittelungsblatt für das Amt KLG Eider 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Pahlen, den _____
Bürgermeister _____

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



© GeoBasis-DE / LVermGeo SH 2020: Alkis, Stand 23.10.2020

Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 7

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
o Straßenverkehrsflächen
o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich
o Gehweg
o Straßenbegrenzungslinie

o Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

o Flächen für Abwasserbeseitigung

o Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
o Öffentliche Grünflächen

Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Versickerung -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, - Knick - / - Hecke - (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen
Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, - Knick - / - Hecke - (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter
o Höhengichtlinie

o Nummer des Baugrundstücks

o geplante Grundstücksgrenze

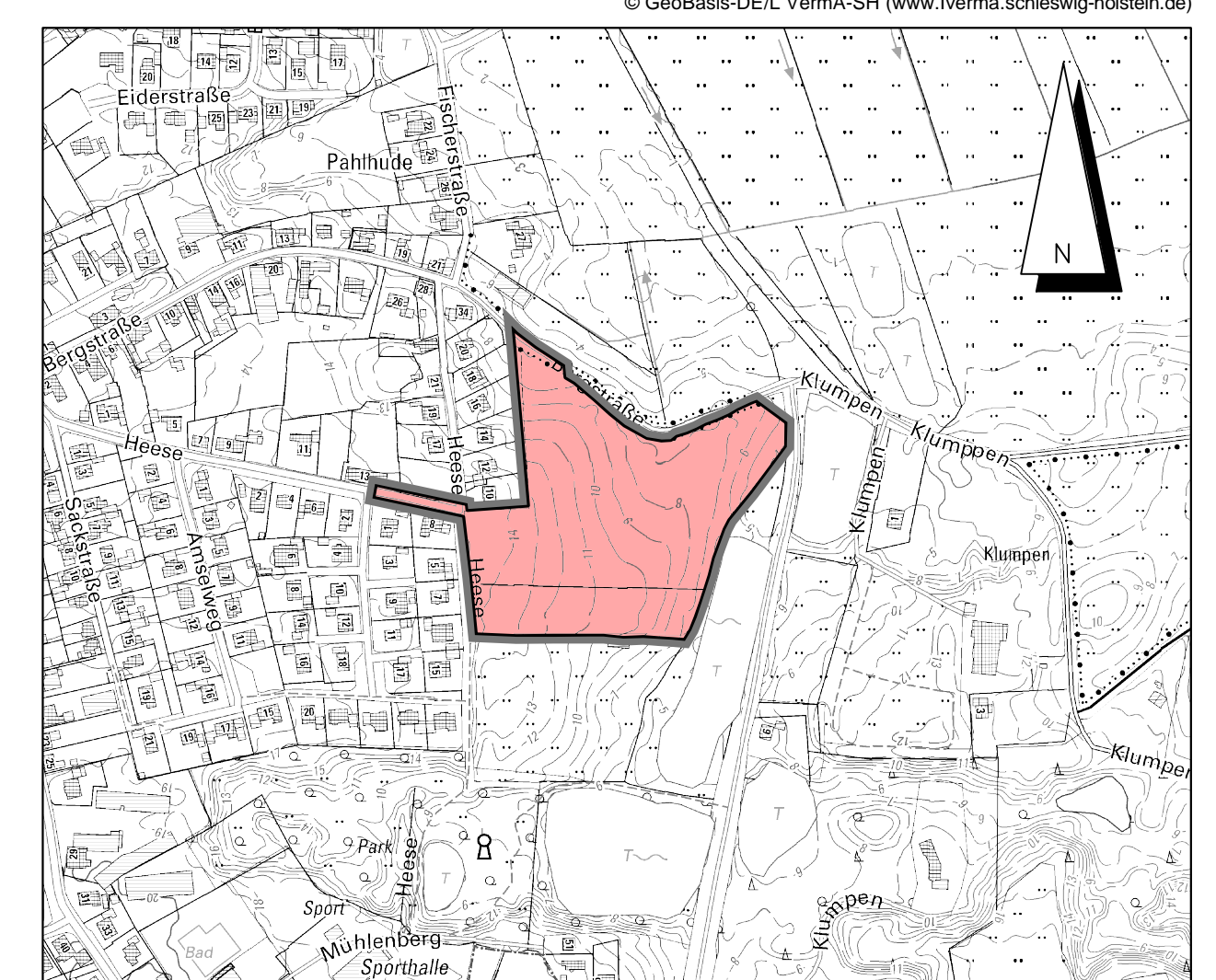
o entfallender Knick

o Stellplätze für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsflächen

Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 sind unzulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUMGEN** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Es dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Bei Doppelhäusern darf je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN -** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden und der neu anzulegenden Knicks und Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zaune sind zulässig.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
6.1 Neuanlage von Hecken
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
6.2 Neuanlage von Knicks
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- sind jeweils Knicks anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
6.3 Erhaltung von Knicks und Hecken
§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
Die nachrichtlich übernommenen sowie die neu geplanten Knicks und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Übersichtskarte



Stand: 19.01.2021

DTK, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

für das Gebiet

„östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße, westlich der Teiche am Klumpen“

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp