

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“

Präambel

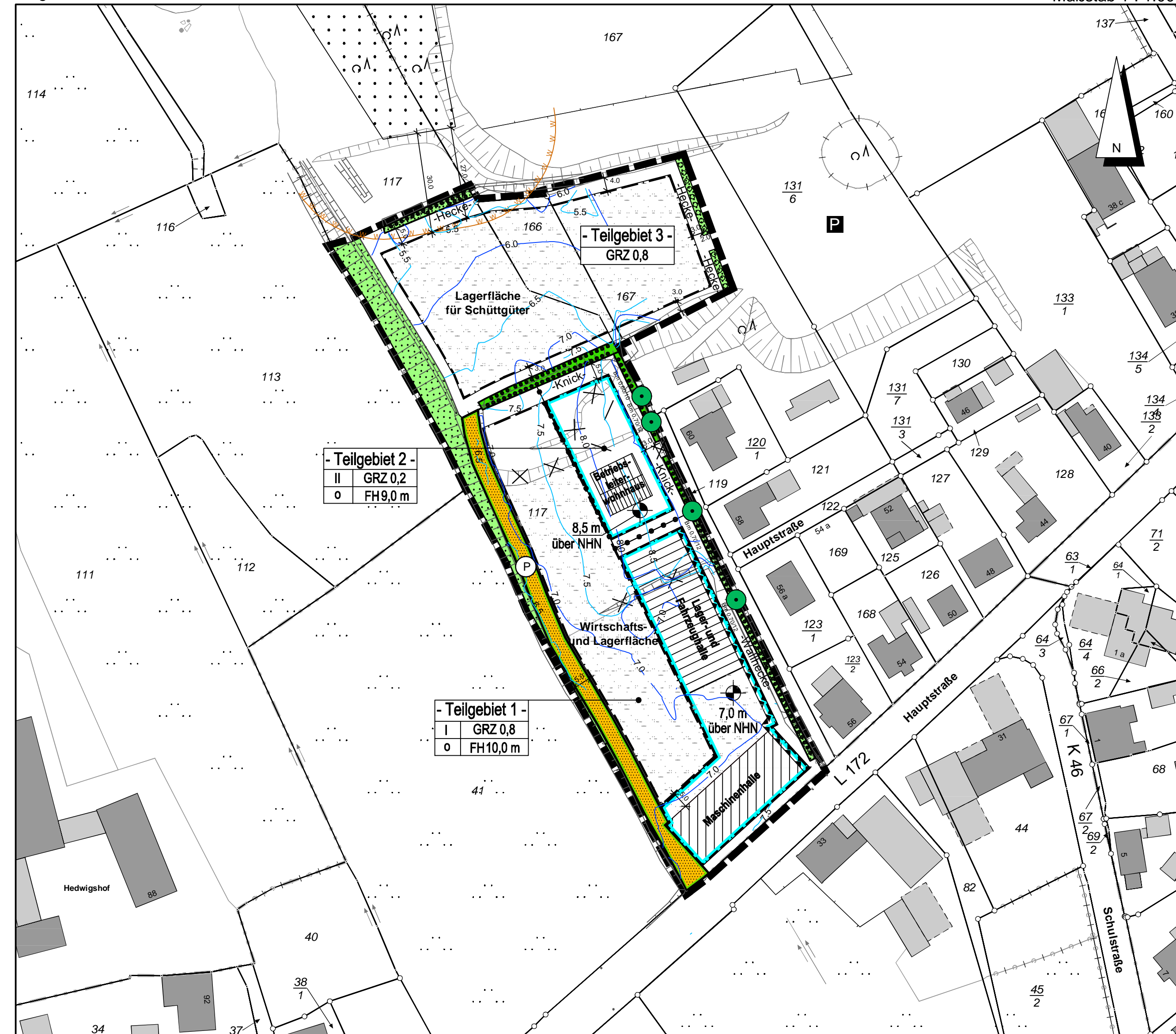
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches sowie und nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58, und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“, 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 erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider am _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 27.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 (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 _____ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt 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 <https://www.bob-sh.de/> ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, 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 und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Pahlen, den _____ Bürgermeister _____
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt 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



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 03.02.2022
Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
8,5 m über NN	Höhenbezugspunkt über NHN hier 8,5 m über NHN	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 (4) BauNVO
offene Bauweise		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Baugrenze Wirtschafts- und Lagerfläche		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Strassenverkehrsfläche - privat		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
private Grünfläche		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand		§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke		§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Wallhecke - / - Hecke		§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Waldabstand	§ 21 (4) Nr. 3 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
		§ 24 LWaldG

Vorhaben- und Erschließungsplan

	-Maschinenhalle- (Bestand)	§ 12 (3) BauGB
	Lager- und Fahrzeughalle	
	Betriebsleiterwohnhaus	
	- Lagerfläche für Schüttgüter - - Wirtschafts- und Lagerfläche -	

-Maschinenhalle- (Bestand)	
GR	720 m ²
Zahl der Vollgeschosse	1
Pultdach:	
Traufhöhe - Süden	3,5 m
Firsthöhe	10,0 m
Lager- und Fahrzeughalle	
GR	900 m ²
Zahl der Vollgeschosse	1
Satteldach:	
Traufhöhe	6,0 m
Firsthöhe	10,0 m
Betriebsleiterwohnhaus	
GR	200 m ²
Zahl der Vollgeschosse	II
Gebäudehöhe	9,0 m
Wirtschafts- und Lagerfläche	
	2.900 m ²
Lagerfläche für Schüttgüter	
	3.750 m ²

Darstellung ohne Normcharakter

- Teilgebiet 1 - Teilgebiet mit Nummerierung gemäß Text (Teil B) Ziffer 1

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)
 - Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Unternehmens für Straßen- und Tiefbau vornehmlich für Erd- und Pflasterarbeiten. Es gliedert sich in 3 Teilgebiete.
 - Zulässig sind
 - im Teilgebiet 1 die notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (insbesondere Maschinenhalle, Lagerhalle, Fahrzeughalle sowie Lager- und Wirtschaftsflächen;
 - im Teilgebiet 2 Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
 - im Teilgebiet 3 Lagerflächen für Schüttgüter (insbesondere zur Zwischenlagerung von Bauschutt und Recyclingmaterial).
- TRAUFHOHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe der östlichen Gebäudewand der Lager- und Fahrzeughalle im Teilgebiet 1 darf eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN - (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der nachrichtlich übernommenen Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen Knicks.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Neuanlage von Hecken

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind Hecken anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Hecken

Die vorhandenen und die festgesetzten Hecken bzw. Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen.
 - Erhaltung von Knicks (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)

Die nachrichtlich übernommenen Knicks 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.
- SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

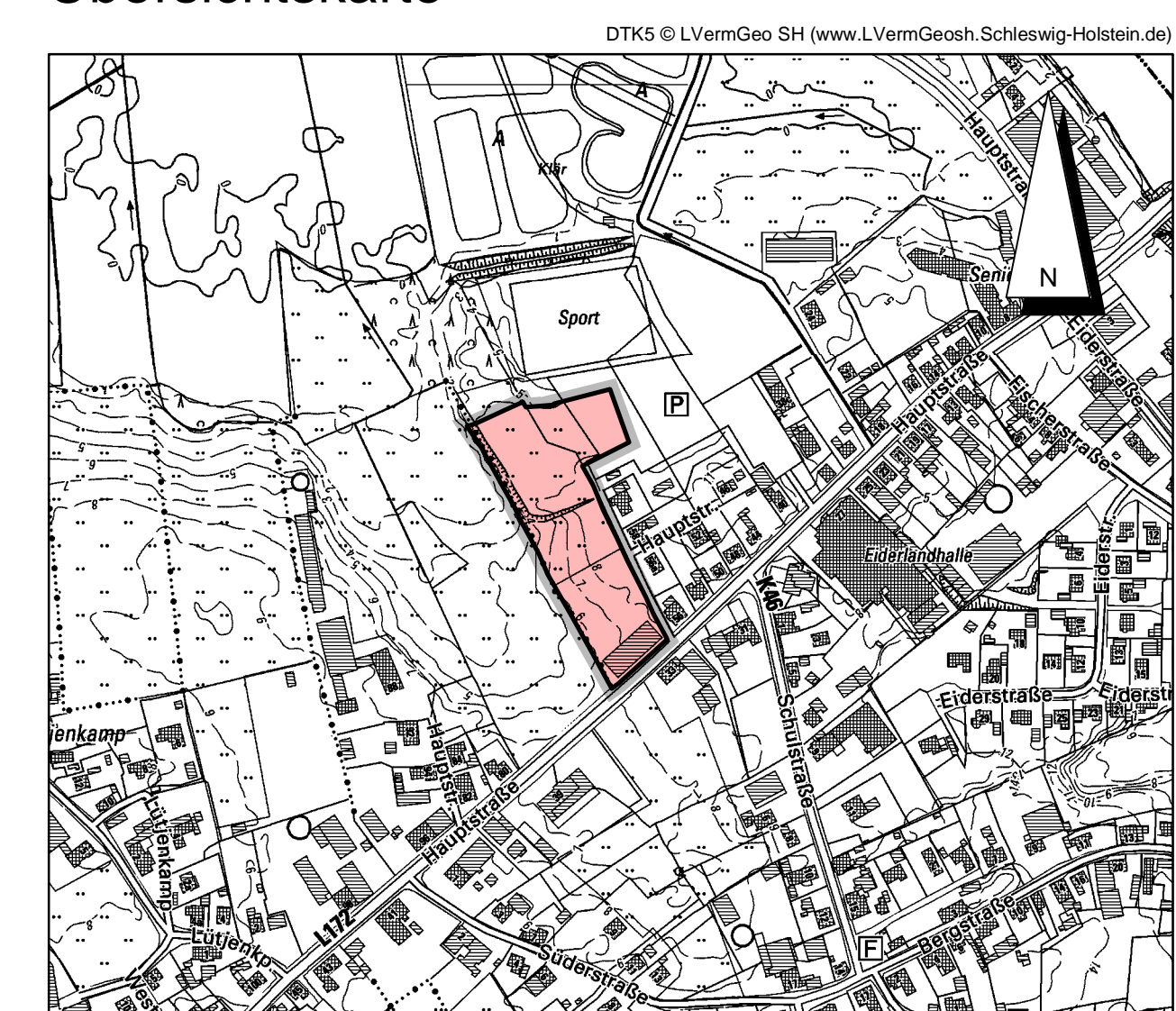
An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist innerhalb der Baugrenzen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5,5 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt des Teilgebietes 1 zu errichten. Die Schallschutzwand kann durch eine Gebäudewand entsprechender Höhe ersetzt werden. Die flächenbezogene Masse des verwendeten Baumaterials muss mindestens 15 kg/m² betragen.
- ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, 84 LBO)

Befestigte Freiflächen
Mindestens 50 % der Wirtschafts- und Lagerfläche im Teilgebiet 1 ist nur in wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Lagerfläche für Schüttgüter ist vollständig in wasserdurchlässiges Material herzustellen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 82 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 6 des Textes (Teil B)) zuwiderhandelt.

Übersichtskarte



Stand: 08.07.2022

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Betrieb Bornholdt“ für das Gebiet „Hauptstraße 62, westlich bis nördlich der Grundstücke Hauptstraße 56, 56 a, 58 und 60 sowie westlich des großen Parkplatzes Pahlazzo“

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

Planungsbüro
Philipp