

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet „zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet „zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39“, 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 Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 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.

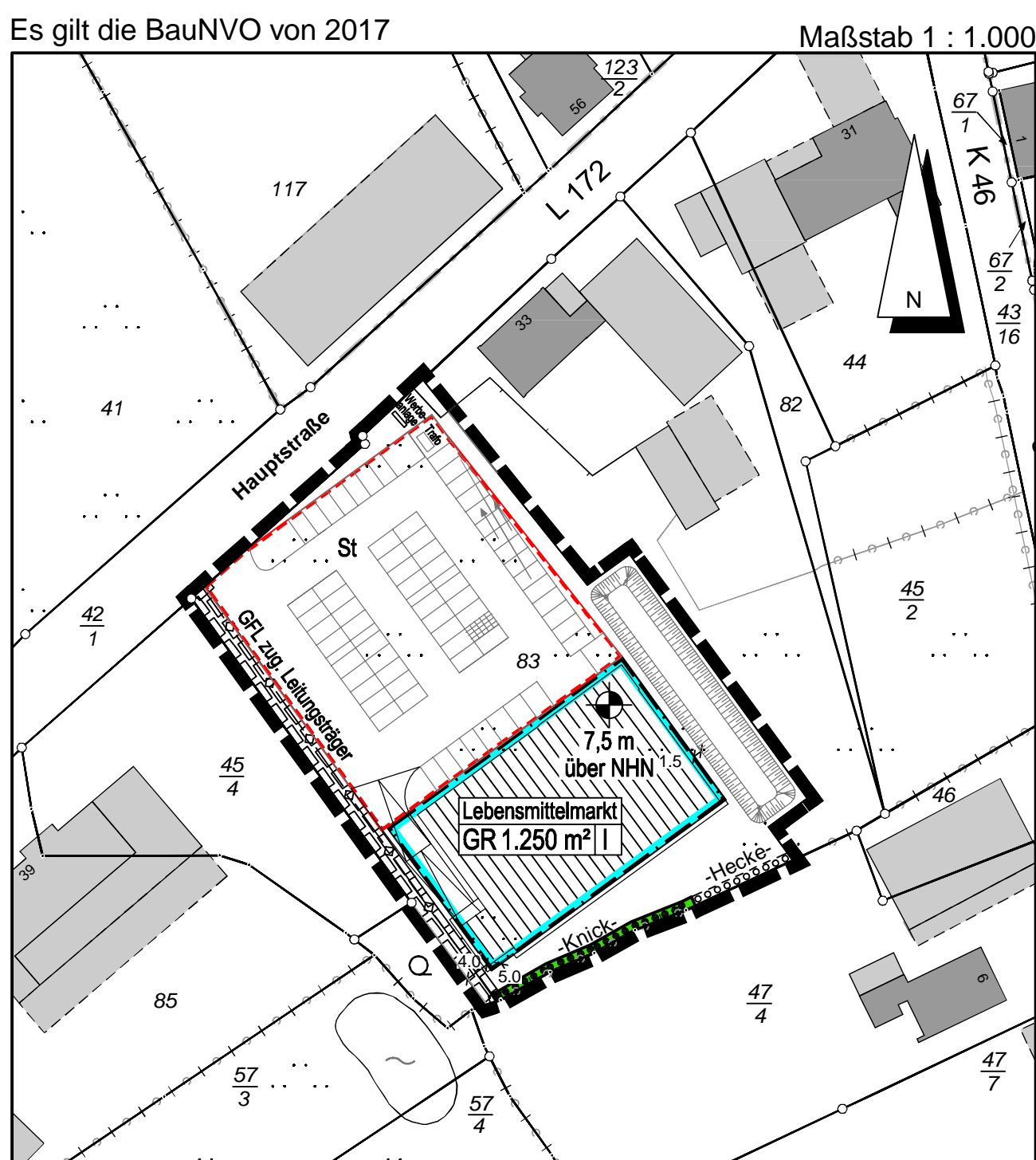
Heide, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- 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)



Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 3
Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeo S-H CC BY 4.0
Stand: 25.01.2023

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Lebensmittelmarkt	Lebensmittelmarkt	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 12 (1) BauGB
GR 1.250 m²	Größe der Grundfläche, hier maximal 1.250 m²	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
7,5 m über NHN	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
Höhenbezugspunkt über NHN, hier 7,5 m	Höhenbezugspunkt über NHN, hier 7,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Versorgungsleitung unterirdisch -Mischwasser-	Versorgungsleitung unterirdisch -Mischwasser-	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Nachrichtliche Übernahme	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Vorhaben- und Erschließungsplan	Lebensmittelmarkt	§ 12 (3) Satz 1 BauGB

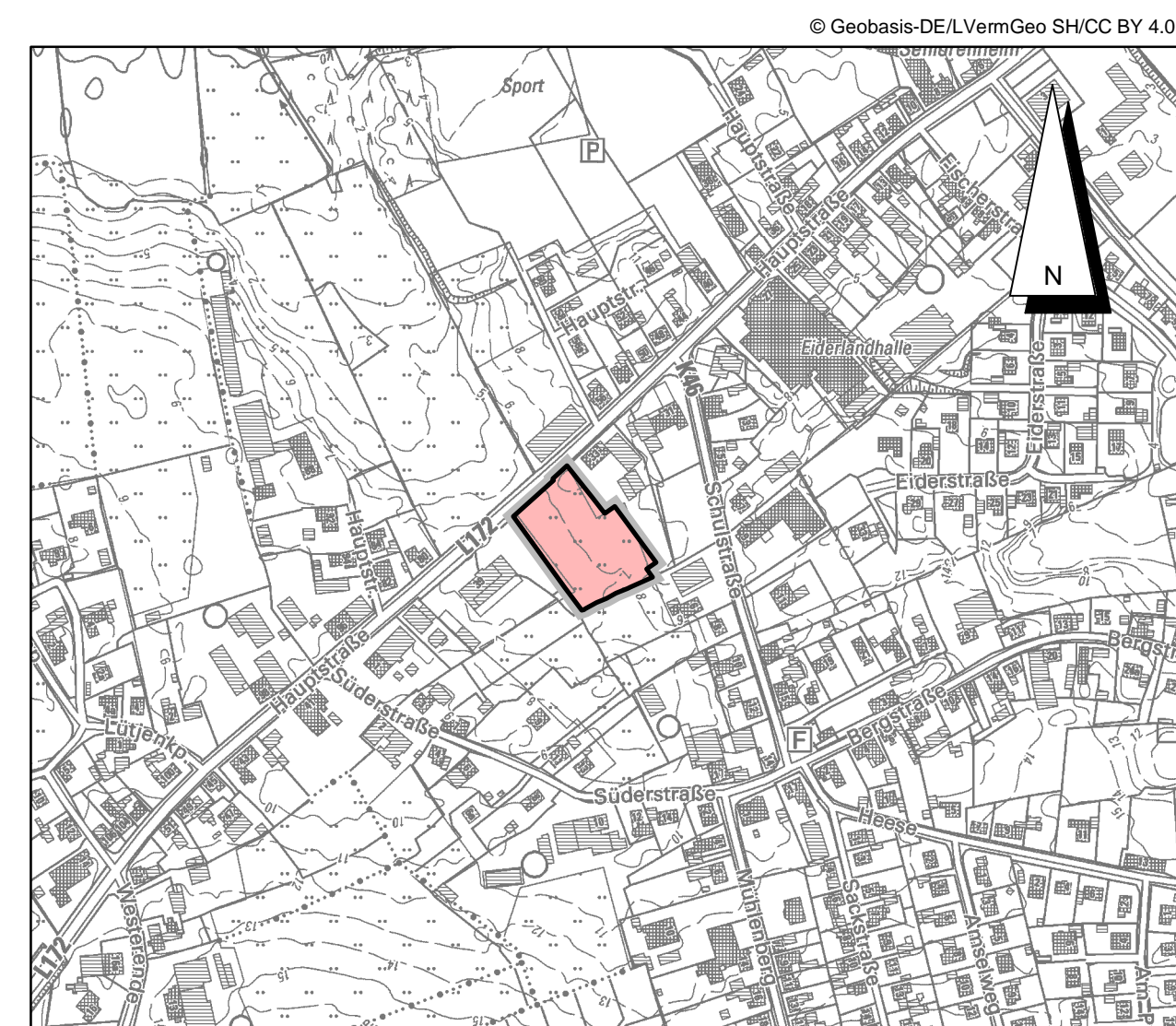
- Lebensmittelmarkt
- Regenrückhaltebecken
- Stellplätze
- Einkaufswagenboxen
- Werbepylon
- Trafo

Lebensmittelmarkt	
GR	1.241 m²
Zahl der Vollgeschosse	1
Verkaufsfläche	798 m²
Traufhöhe	6,00 m
Firshöhe	6,75 m
Stellplätze	
	65 Stück

Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)
Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 800 m².
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 2.650 m² bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.900 m² überschritten werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
- KNICKSCHUTZSTREIFEN -
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung des bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind offene Einfriedungen in 1 m Abstand zum Knickfuß.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN**
 - Neuanlage einer Hecke**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der Fläche 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.
 - Erhaltung Knick**
(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Übersichtskarte



Stand: 12.10.2023

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet

„zwischen den Grundstücken Hauptstraße 33 und 39“

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

Planungsbüro
Philipp