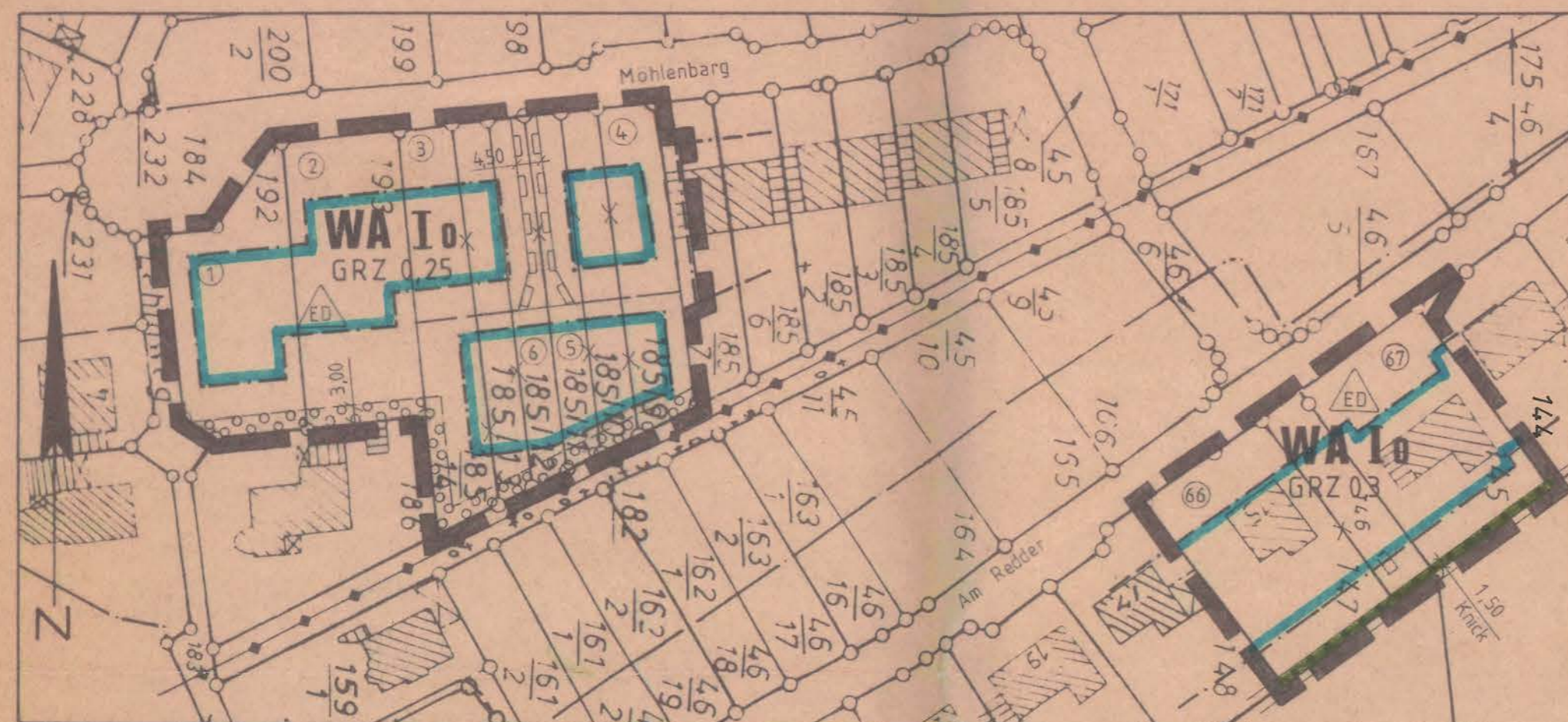


PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Albersdorf · Gemarkung Albersdorf
Flur 9 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 12. 10. 1994
Grundlage: Flurkarte 1: 2000
Vervielfältigung genehmigt
Alt) 830/94

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.02.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.02.1994 bis zum 07.03.1994 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.09.1994 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.1994 bis zum 13.01.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.12.1994 bis zum 28.12.1994 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.

Albersdorf, den 02.01.1995

[Signature]
Bürgermeister

SÄTZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 - 9, ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET 'ZWISCHEN SÜDERSTRASSE UND MÜHLENSTRASSE, TEILBEREICHE SÜDLICH DER STRASSEN MÜHLENBERG UND AM REDDER'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486) in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 - 9, Änderung für das Gebiet 'zwischen Süderstraße und Mühlenstraße, Teilbereiche südlich der Straßen Mühlenberg und Am Redder', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	allgemeine Wohngebiete
	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze
	Grundflächenzahl
	offene Bauweise
	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 5 u. 6

Rechtsgrundlage
§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	wegfallende Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
	neue Flurstücksgrenze
	Grundstücksnummer
	Flurstücksnummer
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandener und zu erhaltender Knick (§ 15b LNO/SchG)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der katastermäßige Bestand am 12. Okt. 1994 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.02.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.1995 gebilligt.

Albersdorf, den 22.02.1995

[Signature]
Bürgermeister

Text Teil B

- Nutzungsbeschränkungen (innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB))
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)
 - Hauptgebäude
 - Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalddach, Pultdach
 - Dachneigung: 30° bis 48°
 - Ausnahme: - 60° bei einem Walm
 - Dachdeckung: - Dachpfannen oder Schiefer,
 - Außenwände: Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
 - Ausnahmen: - Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz müssen überwiegen
 - Holz
 - Garagen, Nebengebäude und Anbauten
 - Dach: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
 - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien
- Grundstückszufahrten

Die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.
- Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,7 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
 - Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,20 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

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

Albersdorf, den 28.03.1995

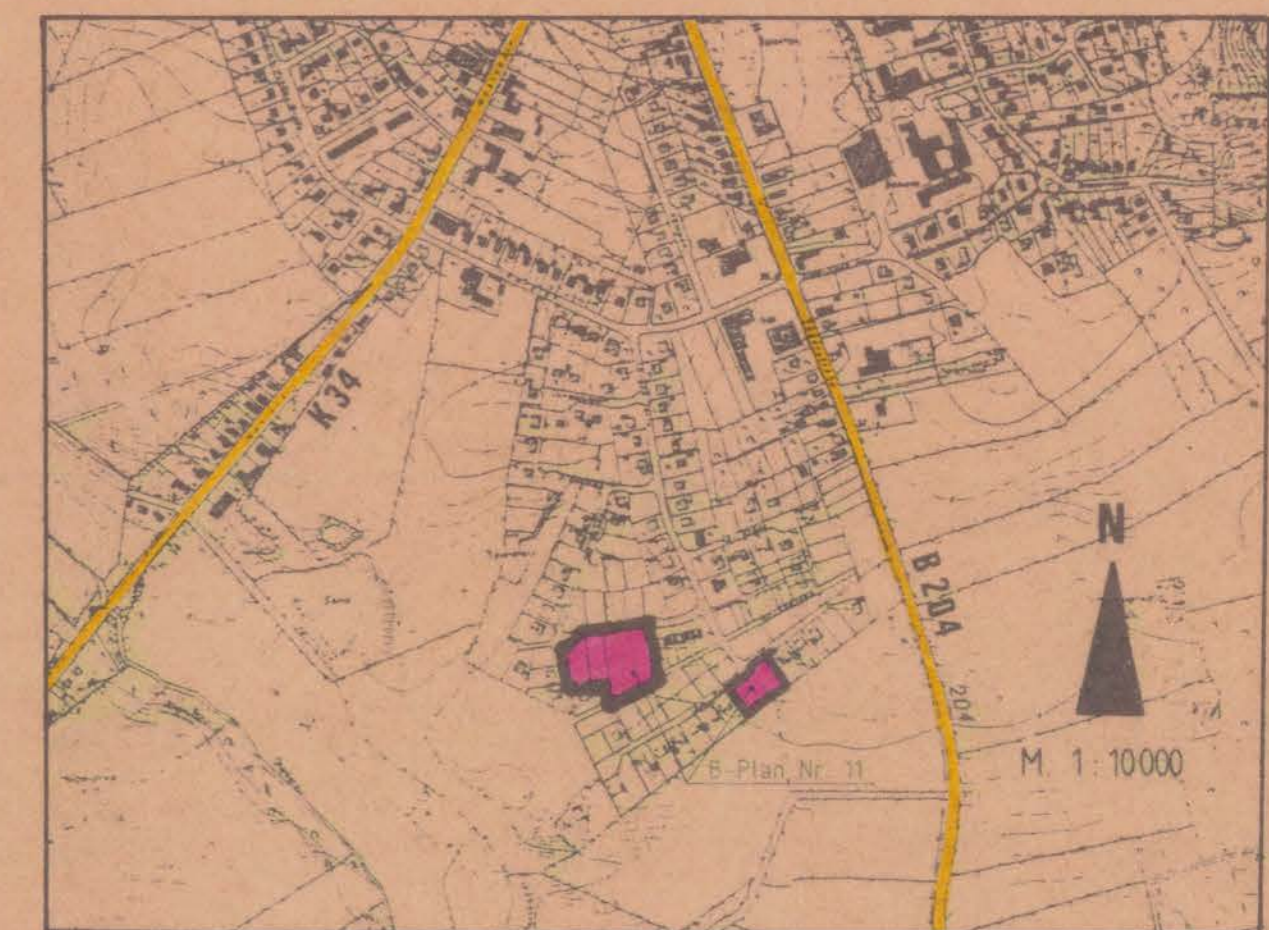
[Signature]
Bürgermeister

- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind von 10.04.1995 bis zum 26.04.1995 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 25.04.1995 in Kraft getreten.

Albersdorf, den 16.05.1995

[Signature]
Bürgermeister

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 11 9. Änderung Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet 'zwischen Süderstraße und Mühlenstraße, Teilbereiche südlich der Straßen Mühlenberg und Am Redder'

BEGRÜNDUNG

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Albersdorf
für das Gebiet "zwischen Süderstraße und Mühlenstraße,
Teilbereiche südlich der Straßen Möhlenbarg und Am Redder"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Albersdorf erlangte im Jahre 1975 Rechtskraft. Zwischenzeitlich ist das Baugebiet durch eine Reihe von Änderungen der neuen städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 20 ha und liegt im südlichen Anschluß an dem bebauten Ortskern von Albersdorf, westlich der Landesstraße 316.

Der Bebauungsplan einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen sehen Festsetzungen für Baugrundstücke in Misch- und allgemeinen Wohngebieten vor. Das Baugebiet ist bis auf wenige Baugrundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne mit ein- und teilweise zweigeschossigen Bauten in überwiegend offener Bauweise bebaut.

Die Erschließungsanlagen - Ausbau der Straßen und Wege - sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

Der vorliegende Planänderungsbereich liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zur 3. bzw. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

2.1 Teiländerungsbereich I

Nach der 7. Änderung sind für den Teilbereich I Festsetzungen getroffen worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Alten- und Pflegeheim zu schaffen. Die Festsetzungen waren nach dem geplanten Vorhaben abgestimmt.

...

Dieses Vorhaben kann nicht mehr verwirklicht werden. Die privaten Grundstückseigentümer des Teiländerungsbereiches beabsichtigen nunmehr, die Grundstücke entsprechend der ursprünglichen Planung als Wohngrundstücke zu veräußern. Geplant sind nunmehr insgesamt 6 Wohngrundstücke für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise. Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und in Anlehnung an die Wohnbebauung in der näheren Umgebung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den "Einfamilienhauscharakter" in der unmittelbaren Umgebung im Westen des Bebauungsplanes zu erhalten und zu festigen, werden für den Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt.

Weiterhin werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen (s. Text Teil B des Bebauungsplanes). Von diesen Betrieben und Anlagen werden Störungen für das gesamte Wohngebiet erwartet, wie z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen usw.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sieht weiterhin geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen vor.

Durch eine eingeschossige Wohnbebauung innerhalb des Änderungsbereiches wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die künftige Bebauung fügt sich städtebaulich in die Umgebung und in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 11 ein.

2.2 Teiländerungsbereich II

Nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden zwischen den Grundstücken Nr. 66 und 67 an der Straße Am Redder Flächen von der Bebauung freigehalten. Diese Flächen sind vorgesehen worden, um das Baugebiet künftig für Erschließungszwecke nach Süden zu erweitern. Diese Planungsabsichten sind aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht mehr zu verwirklichen.

Zur besseren Ausnutzung der betroffenen bzw. angrenzenden Grundstücke werden die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen nicht mehr vorgesehen. Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert. Die übrigen Festsetzungen sind weitgehend der ursprünglichen Planung und der bereits vorhandenen Bebauung angepaßt worden.

Die Gemeinde verfügt nur noch über wenige Baugrundstücke. Im Hinblick auf die große Wohnbaunachfrage soll die Änderung des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 2 BauGB Maßnahmenengesetz zur Deckung eines dringenden Wohnbaubedarfs der Bevölkerung dienen.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke innerhalb der Teiländerungsbereiche I und II befinden sich im Privateigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich. Diese Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen erreicht werden können.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorhandene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird auch weiterhin für die vorliegenden Änderungsbereiche vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

6. Erschließung der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke innerhalb der Planänderungsbereiche werden durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Möhlenbarg und Am Redder erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

7. Ruhender Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Stellplätze nach der LBO Schleswig-Holstein und öffentliche Parkplätze erforderlich. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst herzustellen.

8. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Grundflächenzahlen werden nicht verändert. Die baulichen Anlagen werden durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der aufgelockerten eingeschossigen Bebauung mit Einfamilienhauscharakter im Umfang reduziert, so daß auch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. **Kosten**

Aus der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Albersdorf, den 28.03.1995



Gemeinde Albersdorf
- Bürgermeister -

J. J. J.