

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Bau NVO 1990

Amtliche Planunterlagen für einen Bebauungsplan · Kreis Dithmarschen
Gemeinde Albersdorf · Gemarkung Albersdorf · Maßstab 1:1000
Flur 19 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 07.10.1992
Grundlage: Flurkarte 1:2000

A(1) 824/91

SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14
FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER BEBAUTEN ORTSLAGE, ZWISCHEN DER BUNDESSTRASSE 204 UND DER KREISSTRASSE 40, IM WESTLICHEN ANSCHLUSS
AN DIE SONDERBAUFLÄCHE - BUND "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H.S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14. März 1992 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet "westlich der bebauten Ortslage, zwischen der Bundesstraße 204, und der Kreisstraße 40, im westlichen Anschluss an die Sonderbaufläche - Bund" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	" "
GFZ Geschosflächenzahl	" "
FH Firsthöhe	" "
— Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
□ Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - (Umspannstation)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
○ Führung von Versorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
○ künftige fortfallende 20 kV Freileitung der Schlesweg	" "
○ künftige fortfallendes Erdkabel der Schlesweg (20 kV)	" "
□ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
□ mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Schlesweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flurstücksgrenze
— wegfallende Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
□ Sichtdreieck
□ vorhandene bauliche Anlagen
○ Leitungsmast der Schlesweg
○ Teiländerungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

□ Anbauverbotszone nach § 29 StrWG

TEXT TEIL B

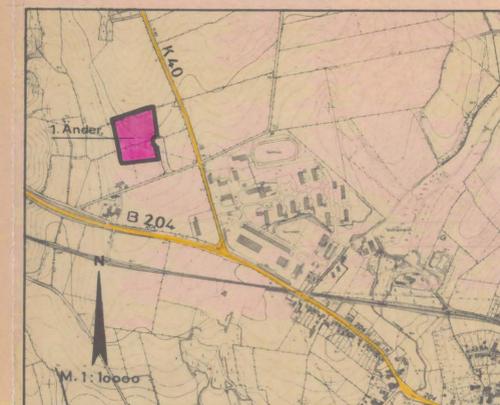
- Höhen der baulichen Anlagen
 - 1.1 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,4 m über der Gebäudeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
 - 1.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe (max. Höhe der Gebäude) darf 15 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
 - 1.3 Schornsteine, Abluftschächte, Masten und Silos dürfen eine Höhe von 20 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Freizuhaltende Sichtfelder
Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. März 1992... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 24. März 1992 bis zum 24. März 1992 erfolgt.
Albersdorf, den 14.04.92... Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.03.1992 durchgeführt worden.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister

- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.1992 bis zum 21.04.1992 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 11.04.1992 bis zum 21.04.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 07. Okt. 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Mit Ausnahme der unterirdischen Versorgungsleitungen.
Meldorf, den 20. Feb. 1992... Mas...
- Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. März 1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. März 1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21. März 1992 gebilligt.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister

- Die Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 07. April 1992 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 27. März 1992 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften bemerkt.
Albersdorf, den 10.06.92... Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Albersdorf, den 10.06.92... Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes sowie 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 11. März 1992 bis zum 27. März 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geldemachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 245 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Pälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 27. März 1992 in Kraft getreten.
Albersdorf, den 10.07.92... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher wurde eine Beteiligung nach § 3 Abs 3 Satz 2 iVm § 13 Abs 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Albersdorf, den 01.04.92... Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "westlich der bebauten Ortslage, zwischen der Bundesstraße 204 und der Kreisstraße 40, im westlichen Anschluss an die Sonderbaufläche - Bund"

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
der Gemeinde Albersdorf
für das Gebiet "westlich der bebauten Ortslage,
zwischen der Bundesstraße 204 und der Kreisstraße 40,
im westlichen Anschluß an die Sonderbaufläche - Bund -"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf ist am 07.11.1985 in Rechtskraft getreten.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungen und Ansiedlungen von örtlichen Gewerbebetrieben für den ländlichen Nahbereich in einem Gewerbegebiet vor.

Das Baugebiet wird im südlichen Bereich, unmittelbar westlich der Kreisstraße 40 (K 40) und südlich der Planstraße A (Hogen Haid) durch die Raiffeisen eG Albersdorf - Betrieb zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse - genutzt.

Die Erschließungsanlage sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des gesamten Baugebietes sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung

2.1 Teiländerungsbereich I

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Gewerbegrundstück der Raiffeisen eG Albersdorf überbaubare Grundstücksflächen vor, die den vorhandenen baulichen Anlagen einer Lagerhalle angepaßt worden sind. Bauliche Erweiterungen nach Osten und Norden sind nach den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nicht möglich. Zwischenzeitlich sind die baulichen Anlagen nach Norden für eine Büronutzung erweitert worden. Der Erweiterungsbau liegt teilweise außerhalb der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Bei der vorliegenden Änderung werden die überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen - entsprechend der vorhandenen Bebauung erweitert. Die übrigen Festsetzungen sind in dem Teiländerungsbereich I weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan angepaßt worden.

2.2 Teiländerungsbereich II

Das Baugebiet nördlich der Straße A (Hogen Haid) ist noch nicht bebaut. Im Bereich des Teiländerungsbereiches II ist

nunmehr eine Gewerbeansiedlung zur Produktion von bestimmten Gemüsearten und Kräutern in einem Treibhaus vorgesehen. Es handelt sich hierbei um die Firma "Grüne Fee, Gemüse GmbH" aus Finnland. Es wird beabsichtigt, die Gemüseproduktion auf der Basis des "ökologischen Anbaues" zu betreiben.

Im ersten Bauabschnitt innerhalb des Teiländerungsbereiches II ist ein Treibhaus mit einer Grundfläche von ca. 11.000 m² vorgesehen. Eine weitere Anlage in gleicher Größe wird für die nächsten Jahre im östlichen Anschluß vorgesehen, wenn sich ein wirtschaftlicher Anbau bzw. Absatz für die Produkte ergibt. Die umfangreichen baulichen Anlagen des geplanten Treibhauses erfordern für den I. Bauabschnitt in dem Teiländerungsbereich II nachfolgende Änderungen des Bebauungsplanes:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8;
- die Geschößflächenzahl (GFZ) entfällt
- die überbaubaren Grundstücksflächen - Baugrenzen - werden entsprechend den geplanten Bauabsichten erweitert,
- die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze werden reduziert (Ersatzmaßnahmen siehe Ziffer 8 zur vorliegenden Begründung),
- geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen.

Durch den künftigen Gewerbebetrieb - Errichtung der Anlagen und durch die Gemüseproduktion - werden keine Beeinträchtigungen erwartet. Des gleichen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bodenfunktion erwartet. Der Gemüseanbau erfolgt vollautomatisch in Kleincontainern auf Arbeitstischen in ca. 1 m Höhe. Die Bewässerung erfolgt ebenfalls automatisch, wobei ein Teil des Produktionswassers in den nicht befestigten Boden abfließt. Darüber hinaus wird ein Teil des Oberflächenwassers von den seitlichen Dachflächen direkt wieder in den Boden abgeleitet. Der Grad der Versiegelung für das gesamte Grundstück wird unter Berücksichtigung der un bebauten Grundstücksflächen und der teilweisen Zuführung des Oberflächen- und Produktionswassers in den Boden auf rund 60 v. H. geschätzt. Weiterhin werden bei der Gemüseproduktion keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel in den Boden abgeleitet. Die erforderlichen Düngemittel werden in einem bestimmten Wachstumsstadium zugegeben, wobei das überflüssige Substrat aufgefangen und wiederverwertet wird. Pflanzenschutzmittel werden nicht verarbeitet.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der nördliche Teiländerungsbereich II befindet sich im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel, der südliche Teiländerungsbereich I ist im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

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, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für die Planänderungsbereiche.

An der westlichen Planänderungsbereichsgrenze liegt in einem Abstand von ca. 5 m von der Grundstücksgrenze ein 20 kV-Erdkabel der Schleswig. Zur Verwirklichung der Planungsziele ist das Erdkabel im Bereich der vorgesehenen baulichen Anlagen bis ca. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zu verlegen.

6. Erschließung

Das Baugebiet ist durch einen Erschließungsträger erschlossen worden. Die Erschließungsanlagen sind vollständig hergestellt.

Die Planstraßen A und B sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Gewerbegrundstücke festgesetzt worden.

Der Planänderungsbereich I grenzt im Osten unmittelbar an die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden Kreisstraße 40.

Nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der K 40 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Baugrundstücke dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zur jeweiligen Straße für den überörtlichen Verkehr haben. In der Planzeichnung sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, die eine Bebauung bzw. die Anlage von Zugängen oder Zufahrten auf den Grundstücksflächen bzw. zu dem Baugrundstück verhindern.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke am Knotenpunkt K 40/Planstraße A ist die K 40 gegenüber der Planstraße A als übergeordnete Hauptverkehrsstraße angenommen worden.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt max. 50 km/h.

7. Ruhender Verkehr

Durch die Erweiterung der baulichen Anlagen im Teiländerungsbereich I sind keine weiteren Arbeitsplätze geschaffen worden. Im Teiländerungsbereich II werden für die geplante Gewerbeansiedlung ca. 10 Arbeitskräfte vorgesehen.

Entsprechend der geringen Anzahl der Beschäftigten werden keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze und öffentliche Parkplätze - erforderlich.

Die nach der LBO Schleswig-Holstein notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

8. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist an der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze (nördlicher Teil) eine ca. 10 m breite Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Aufgrund der geplanten umfangreichen Baukörper (Treibhaus) muß diese Fläche im Teiländerungsbereich II auf ca. 3,00 m reduziert werden. Es wird beabsichtigt, eine Ersatzpflanzung innerhalb der bebauten Ortslage auf dem zur Zeit noch im Eigentum der Deutschen Bundesbahn stehenden Gelände im Bereich südöstlich des Bahnhofes (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung) durchzuführen. Die ca. 0,5 ha große Ersatzfläche soll von der Gemeinde erworben werden, die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die im Teiländerungsbereich II verbleibenden Flächen in einer Breite von 3,00 m sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Knick an der Nordseite des Planänderungsbereiches ist zu erhalten. Die vorgenannten Flächen sind entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzt worden.

Die Bepflanzungen sowie die Erhaltung des Knicks dienen zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft und zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die dauernde Unterhaltung der Flächen und Knicks (Pflege) wird den künftigen Eigentümern übertragen.

9. Kosten

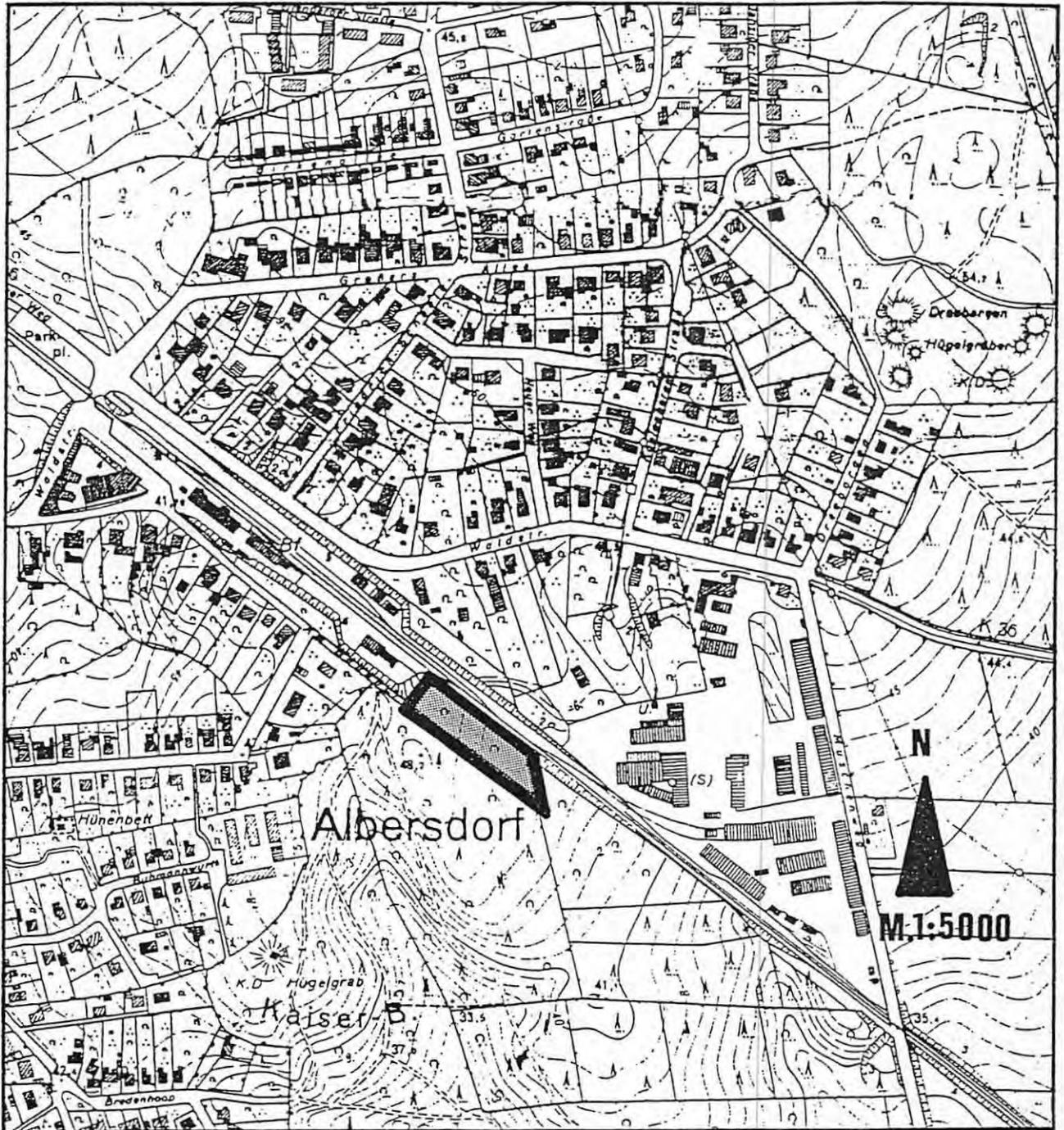
Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.

Albersdorf, den 01. April 1992



Gemeinde Albersdorf
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14
der Gemeinde Albersdorf



geplante Fläche für Ersatzmaßnahmen
(Ersatzpflanzung für fortfallende Bepflanzung
im Gewerbegebiet)