

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18. Januar 1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "südlich des Klaus-Groth-Weges, zwischen der vorhandenen Bebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

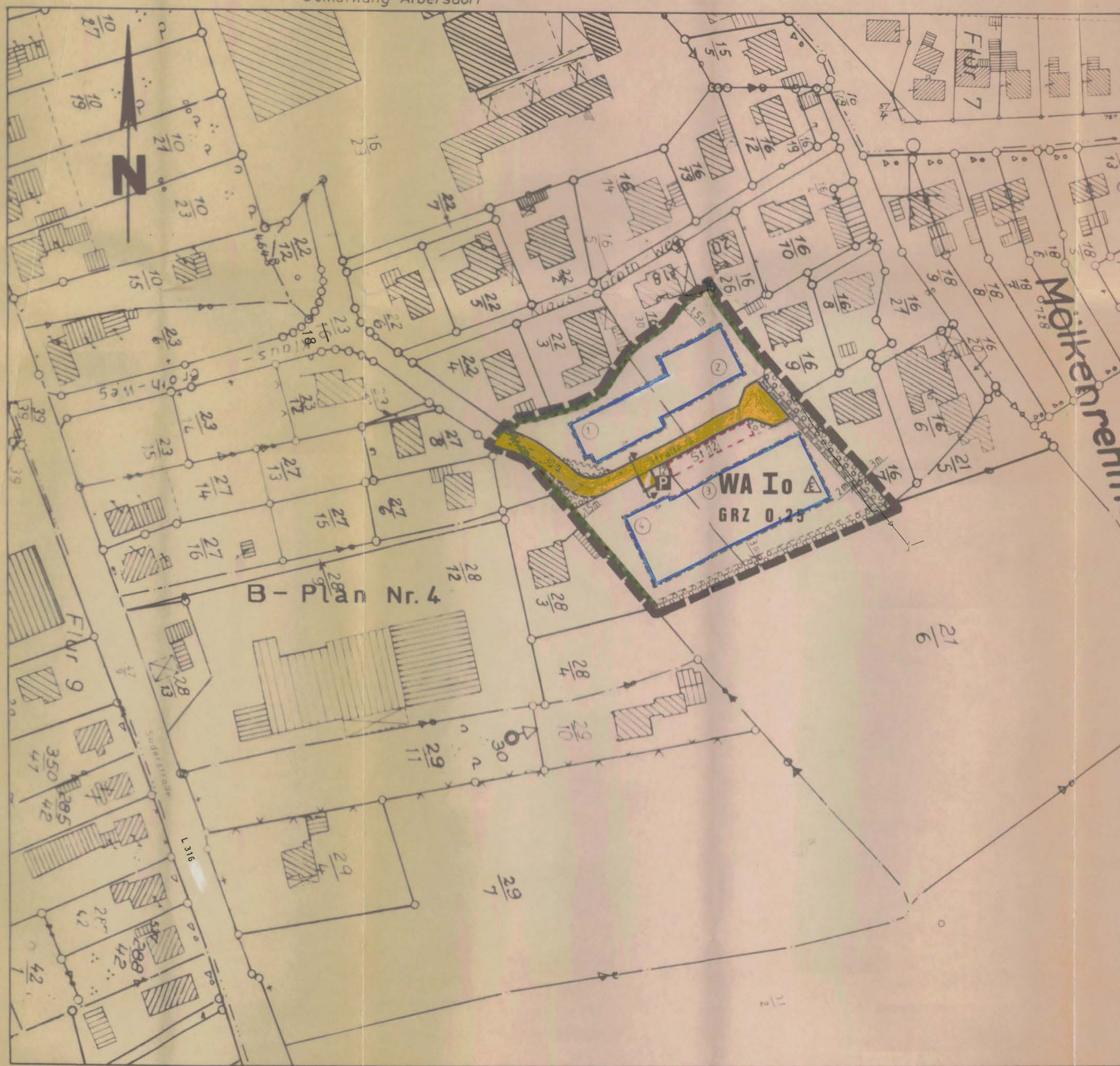
# PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage  
für einen Bebauungsplan

Kreis Dithmarschen  
Gemeinde Albersdorf  
Gemarkung Albersdorf

Flur 8  
Maßstab 1:1000



Hergestellt Katasteramt Meßdorf den 29.07.1987  
Kartengrundlage Flurkarte 1:2000

## Zeichenerklärung Festsetzungen

### Planzeichen Erläuterungen

<b>WA</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>I</b>	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
<b>GRZ</b>	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
<b>O</b>	Grundflächenzahl	"
<b>o</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
<b>△</b>	Nur Einzelhäuser zulässig	"
<b>—</b>	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
<b>—</b>	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>P</b>	Öffentliche Parkplätze	"
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	"
<b>—</b>	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
<b>—</b>	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger - des Grundstückes Nr 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>—</b>	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>S</b>	Umgrünung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### 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. 11 BauGB
"
"
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Darstellung ohne Normcharakter

<b>—</b>	vorhandene Flurstücksgrenze
<b>—</b>	neue Flurstücksgrenze
<b>①</b>	Grundstücksnummer
<b>2/1</b>	Flurstücksnummer
<b>△</b>	Sichtdreieck
<b>2</b>	Anzahl der Parkplätze
<b>12</b>	Anzahl der Stellplätze
<b>x x</b>	fortfallende Flurstücksgrenze

## Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

<b>—</b>	vorhandener Knick (§ 15 b LNat.SchG)
----------	--------------------------------------

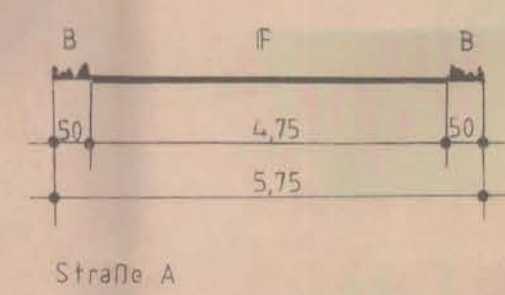
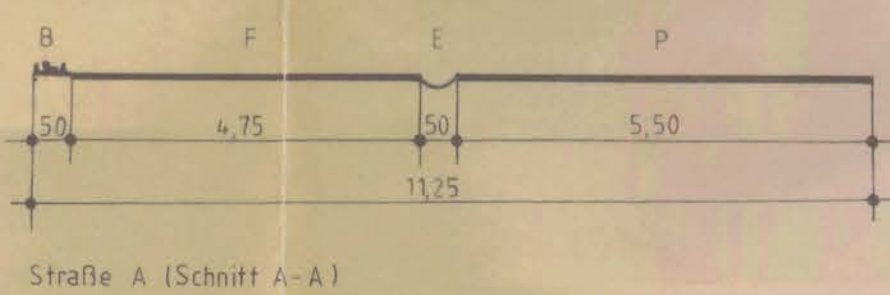
## Text Teil B

- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA)**
  - 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 nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Hauptgebäude**
    - Dachform: Satteldach, Walmdach oder Krüppeldach
    - Dachneigung: 30° bis 48°
    - Ausnahmen: 60° bei einem Walmdach
    - Dachdeckung: Dachpfannen
    - Außenwände: Verblendmauerwerk
    - Ausnahmen: Verblendmauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk muß überwiegen.
  - 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 Holz
      - Gartenhäuser bis 16 m² Grundfläche in Holz
- Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe)**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über der OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

## Strassenprofil



B= Bankett  
F= Fahrbahn  
E= Entwässerungsmulde  
P= Parkplatz

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22. Juni 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26. Juli 1993 bis zum 06. August 1993 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17. August 1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. September 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25. August 1993 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 23. September 1993 bis zum 22. Oktober 1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 03. September 1993 bis zum 22. September 1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Albersdorf, den 23. März 1994

*[Signature]*  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 07. März 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Meßdorf, den 07. März 1994  
*[Signature]*
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. Januar 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Albersdorf, den 28. März 1994  
*[Signature]*
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. Januar 1994 von der Gemeindevertretung zur Auslegung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. Januar 1994 gebilligt.  
Albersdorf, den 28. März 1994  
*[Signature]*

Albersdorf, den 28. März 1994

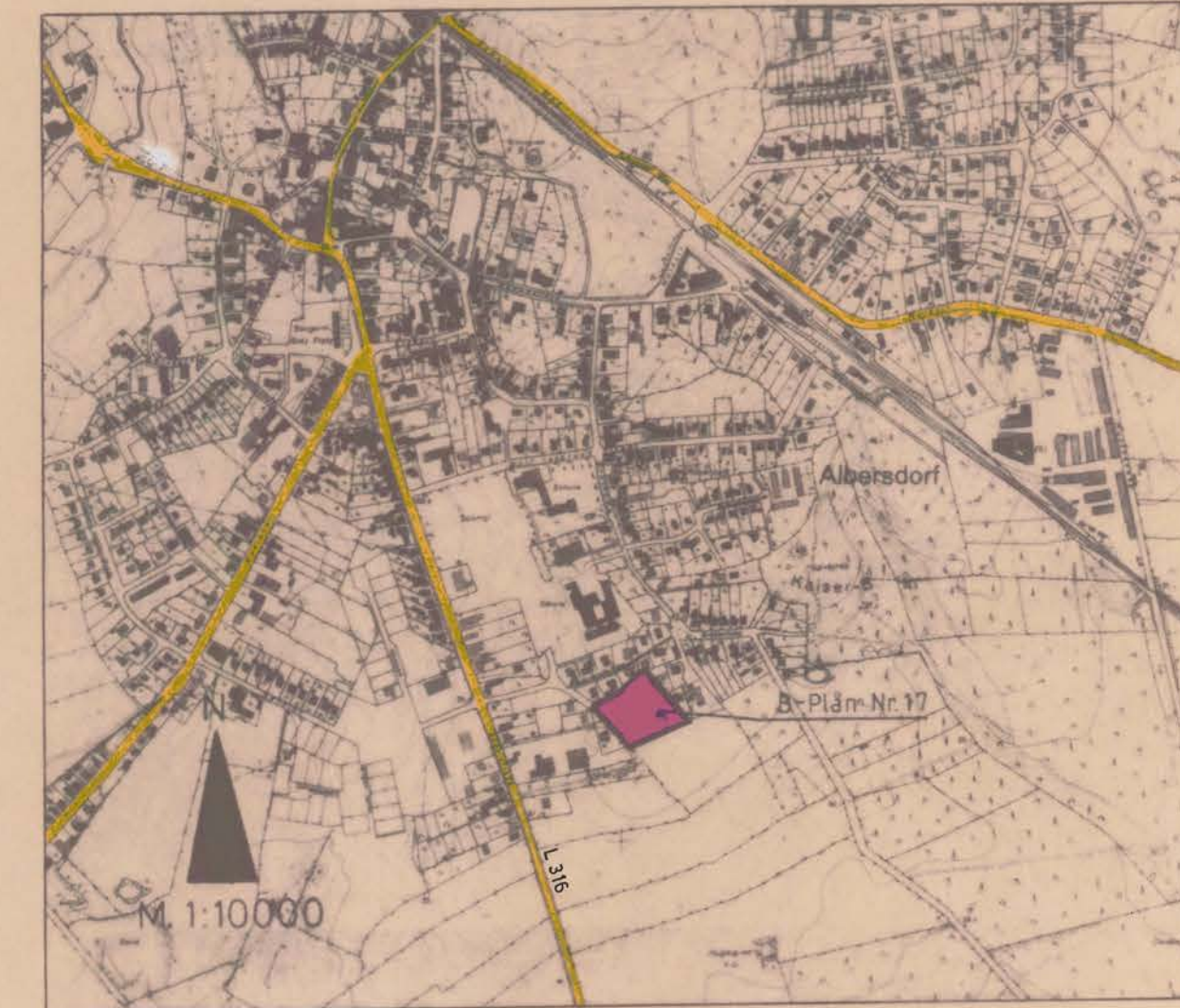
*[Signature]*  
Bürgermeister

- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 30. März 1994 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 29. Juni 1994 Az: 607622/60601 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Albersdorf, den 20. Juni 1994  
*[Signature]* Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Albersdorf, den 21. Juni 1994  
*[Signature]* Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan ausliegt, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 05. Juli 1994 bis zum 20. Juli 1994 ortsüblich bekannt gemacht 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 mit dem 20. Juli 1994 in Kraft getreten.  
Albersdorf, den 20. Juli 1994  
*[Signature]* Bürgermeister

Albersdorf, den 20. Juli 1994

*[Signature]*  
Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



## Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "südlich des Klaus-Groth-Weges, zwischen der vorhandenen Bebauung".

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Albersdorf  
für das Gebiet "südlich des Klaus-Groth-Weges, zwischen  
der vorhandenen Bebauung"

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Albersdorf hat zur Zeit rd. 3.420 Einwohner. Albersdorf liegt im östlichen Teil Dithmarschens an den Landesstraßen 316 (ehemals B 204) und 148 (L 148) sowie an der Bundesbahnstrecke Heide-Neumünster.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist Albersdorf ländlicher Zentralort.

### 2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt östlich der L 316 am südlichen Ortsrand.

Das ca. 0,65 ha große Gebiet des Plangeltungsbereiches hat leichtes Gefälle nach Nordwesten. Das Sandbodengelände liegt ca. 40 - 41 m über NN.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beiliegenden Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers.

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

### 4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

...

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken eines privaten Erschließungsträgers zu decken und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Neben der Erschließung von Wohngrundstücken soll weiterhin der teilweise erforderliche Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) eines in der Nachbarschaft vorhandenen Ingenieurbüros gedeckt werden.

Um in der südöstlichen Ortslage die vorhandene Wohnstruktur mit "Einfamilienhaushausharakter" auch künftig zu erhalten und zu festigen, ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt worden:

- Es werden nur Einzelhäuser zugelassen;
- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben;
- die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin die Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

#### 5. 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 Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

**6. Versorgungseinrichtungen**

**6.1 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die Schleswag.

**6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

**6.3 Feuerlöscheinrichtungen**

Das Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung des Baugebietes sicherstellen.

**7. Entsorgungseinrichtungen**

**7.1 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

**7.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes obere Gieselau geleitet.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. b. durch Verrieselungsanlagen oder Sickerschächte).

Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 316 (ehemalige B 204).

Die Planstraße A ist als Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden. Sie wird mit einem reduzierten Straßenprofil vorgesehen. In Bezug auf die geringe Größe des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes - es werden nur 4 Grundstücke erschlossen - wird auf die Festsetzung von Gehwegen verzichtet. Durch diese Maßnahme einschließlich weiterer baulicher Maßnahmen, wie z. B. Aufpflasterung, soll eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Die festgesetzten privaten Stellplätze werden rückläufig über einen privaten Fußweg im Bereich des Grundstückes Nr. 3 zum Betriebsgrundstück außerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches (Flurstück 21/5) verbunden.

9. **Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Darüber hinaus werden im Plangebiet 12 Stellplätze für die Beschäftigten eines Ingenieurbüros außerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches festgesetzt.

Diese Stellplätze werden direkt mit dem Betriebsgrundstück über eine private Zuwegung (mit Gehrechen zu belastende Fläche zugunsten des Ingenieurbetriebes des Flurstückes Nr. 21/5) verbunden.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen - ca. 6 Stellplätze/3 = 2 öffentliche Parkplätze erforderlich - in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

10. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Realisierung des Bebauungsplanes - Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen - auf der bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

...

Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen wird neben der Versiegelung der Flächenanteile durch die Wohnbebauung zu einer geringen Beeinträchtigung der Bodenfunktion führen. Der Eingriff ist in Bezug auf die lockere "Einfamilienhausbebauung" als nicht wesentlich beurteilt worden. Der Eingriff soll innerhalb des Baugebietes durch die Errichtung eines ca. 80,00 m langen Knicks an der Süd-Ost-Grenze des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden.

Der Knick wird durch den Erschließungsträger im Zuge der Erschließung des Baugebietes errichtet.

Neben der Errichtung eines neuen Knicks sind die vorhandenen Knicks an den übrigen Grundstücksgrenzen zu erhalten. Nach § 15 b LNatSchG sind Knicks besonders geschützt. Sie werden entsprechend nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Bebauungsplansatzung übernommen.

Die Erhaltung und Pflege der Knicks obliegt den künftigen Grundstückseigentümern.

11. **Kosten**

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung werden derzeit auf rund 100.000,00 DM geschätzt.

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB durch die Gemeinde einem Erschließungsträger übertragen. Gegenstand des Vertrages sind neben der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die Übernahme der Erschließungskosten einschließlich der nach § 129 BauGB 10%igen Anteils des beitragsfähigen Aufwandes.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Albersdorf, den 28. März 1994



Gemeinde Albersdorf  
- Bürgermeister -