

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 38 „Bahnhofstraße 24“

für das Gebiet „südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg“ (aufgestellt im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet „südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg“, 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 Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom _____ bis _____.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung 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 Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich nach § 3 (2) BauGB im Internet unter www.mitteldithmarschen.de (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Wissenswertes / Bauleitplanung) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link 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.
Albersdorf, _____
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt zu machen.
Albersdorf, _____
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ 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, Einspruchsansprüche 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.
Albersdorf, _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 / 2023

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LernVermGeo SH/CC BY 4.0 Stand: 13.05.2025
Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Albersdorf - Flur 7

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier maximal 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 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
38,5 m über NN / 41,5 m über NN	Bezugspunkte mit Interpolationslinie hier 38,5 m bis 41,5 m über NNH	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
6 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier maximal 6 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
36,5 m	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
16 St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier 16 St.	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
⊙	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
V	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
⊙	Fläche für Versorgungsanlagen -Nahwärme-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- HÖHENBEZUGSPUNKT**
(§ 18 (1) BauNVO)
Der Höhenbezugspunkt ist durch Interpolation der im Bereich der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bezugspunkte zu bestimmen. Maßgeblich ist der höchste Punkt bei senkrechter Projektion der Gebäude auf die Interpolationslinien.
- VERSIKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN -KNICKSCHUTZSTREIFEN -**
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von mindestens 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. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriederungen im Abstand von mindestens 1,0 m vom festgesetzten Knickverlauf des vorhandenen Knicks.
- ERHALTUNG VON KNICKS**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b und (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)
Der nachrichtlich übernommene Knick ist 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.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 (4) BauGB, 86 LBO)
Befestigte Freiflächen
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

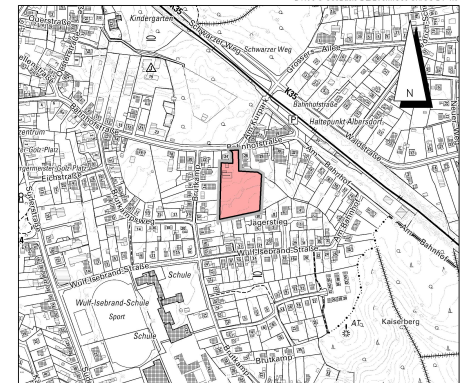
(§ 9 (6) BauGB)
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 6 des Textes (Teil B) zu befestigten Freiflächen) zuwiderhandelt.

Übersichtskarte

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000



Stand: 25.11.2025

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
⊙	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
⊞	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
⊙	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
⊞	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

---	geplante Grundstücksgrenze
36,5	Höhenschichtlinie
⊙	Nummer des Baugrundstückes
A	Stellplätze für Abfallbehälter
X	enfallendes Gebäude
⊞	geplante Parkplätze

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 38 „Bahnhofstraße 24“

für das Gebiet
„südlich der Bahnhofstraße,
östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und
nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg“

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

Planungsbüro
Philipp