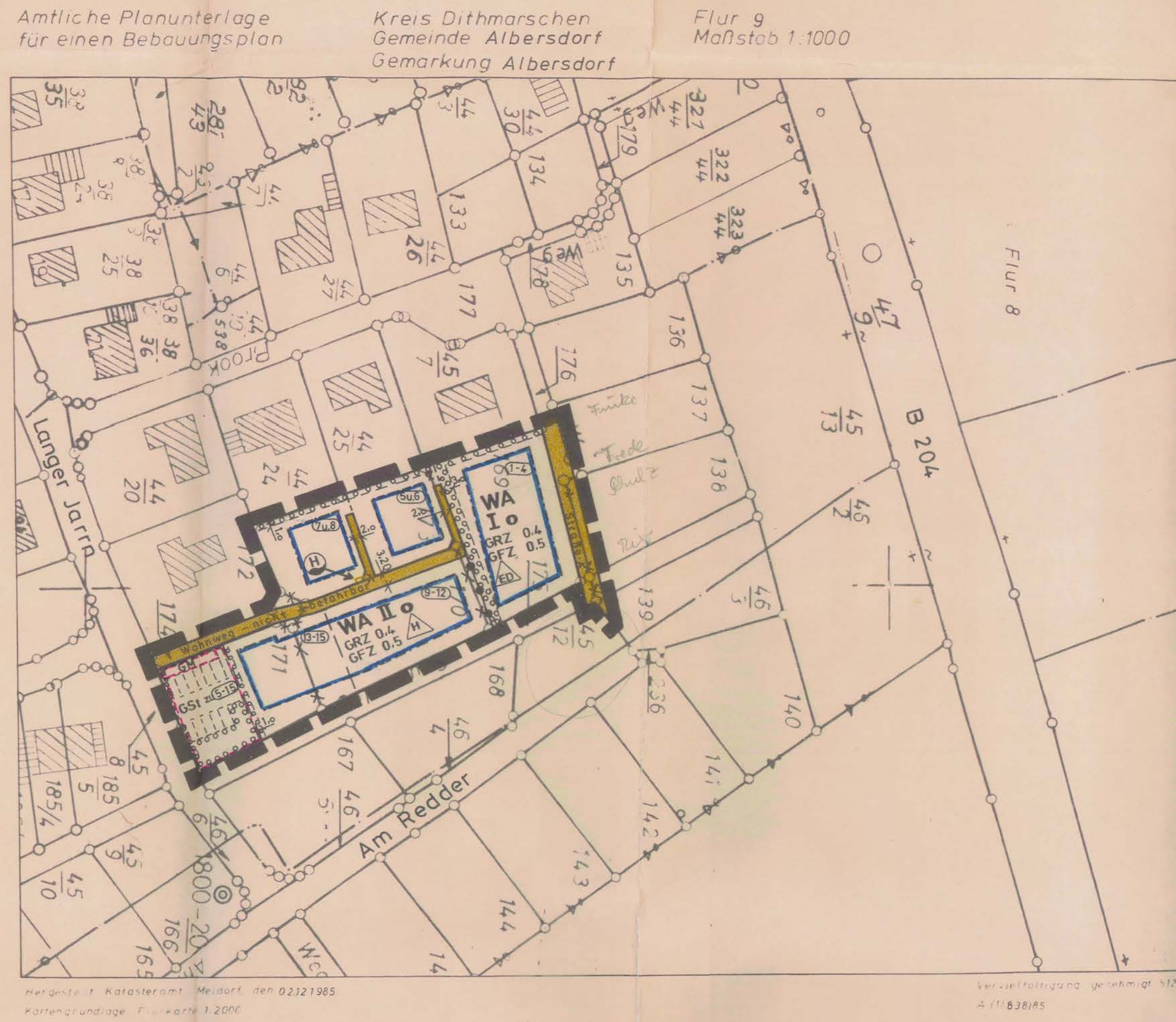


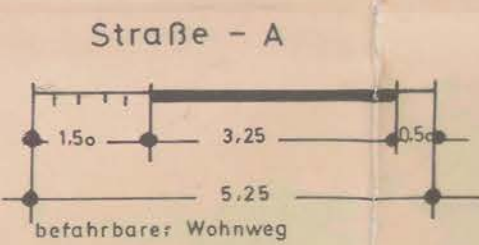
Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 2. 1986 (BGBl. I. S. 274) und § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet "zwischen der Süderstraße (B 204) und der Mühlenstraße, umgrenzt von den Straßen Langer Jarrn, Brook und Am Redder", bestend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL - A

Es gilt die Bau NVO 1977



STRASSENPROFIL



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 4 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	"
II	Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 u. 47 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	"
GFZ	Geschoßflächenzahl	"
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie § 22 BauNVO
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	"
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie	"
	Fläche für Versorgungsanlagen - Hydrant -	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsmülltonnen	§ " "

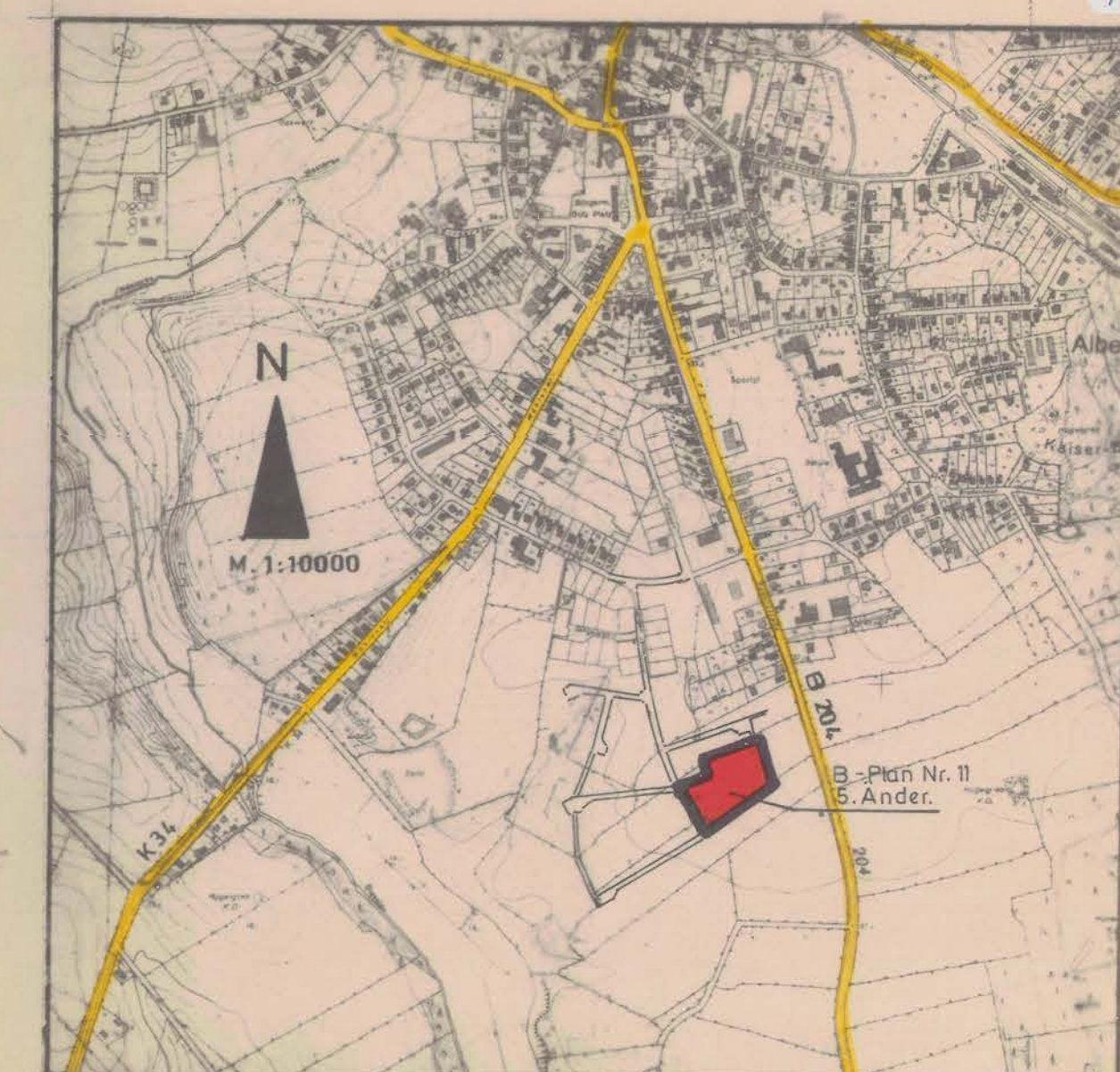
Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	wegfallende Flurstücksgrenze
	neue - geplante - Flurstücksgrenze
	Grundstücksnr.
171	Flurstücksnr.

TEXT TEIL - B

- Bebauung der Grundstücke
 - Art der baulichen Nutzung:
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung:
Auf den Grundstücken mit einer Reihenhausbebauung - Hausgruppen - , ist auf den mittleren Grundstücken, ausgenommen die Eckgrundstücke, ausnahmsweise eine GFZ von maximal 0,6 zulässig.
 - Garagen und Stellplätze:
Auf den Grundstücken Nr. 5 - 15 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Gestaltung der Gebäude
 - Dachform: Satteldach - oder Walmdach
 - Dachneigung: 35° - 48°
Ausnahmen: 25° - 35°
 - Dacheindeckung: Dachpfannen in anthrazit oder braun. Ausnahmen: Dachpfannen in rot
 - Außenwandgestaltung der Hauptgebäude:
Verblendsmauerwerk oder Wände mit Außenwandputz.
Ausnahmen: Verblendsmauerwerk oder Wände mit Außenwandputz mit Teilflächen in Holz. Das Verblendsmauerwerk oder die Putzflächen müssen jedoch überwiegen.
 - Garagen und Nebengebäude:
Außenwandgestaltung wie die Hauptgebäude.
Ausnahmen: Kleingaragen als Carports sind in Holz zulässig.
 - Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens:
Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau (Sockelhöhe) darf 0,50 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Wohnweg) nicht überschreiten.
 - Traufhöhe:
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Dachfläche) darf eine Höhe von 4,40 m über OK des Erdgeschoßfußbodens nicht überschreiten.

ÜBERSICHTSPLAN



5. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "zwischen der Süderstraße (B 204) und der Mühlenstraße, umgrenzt von den Straßen Langer Jarrn, Brook und Am Redder"

1) Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.1985... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 06.12.1985... bis zum 22.12.1985... erfolgt.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976 / 1979 ist am 16.12.1985... durchgeführt worden.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.12.1985... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 17.12.1985... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.1986 bis zum 06.04.1986 während der Dienststunden 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 28.04.1986 bis zum 28.04.1986... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am 02.07.1985... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 23. Juni 1985
Regierungsvermessungsdirektor

7) Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 29.05.1986... entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.05.1986 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.05.1986... gebilligt.

Albersdorf, den 14.05.1986
Bürgermeister

10) Die Genehmigung dieser Bebauungsänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 25.03.1986... AZ: ... 601/622.60/86... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Albersdorf, den 14.10.1986
Bürgermeister

11) Die Auflagen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.10.1986... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenbefreiung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 14.10.1986... bestätigt.

Albersdorf, den 14.10.1986
Bürgermeister

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

Albersdorf, den 14.10.1986
Bürgermeister

13) Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist vom 26.10.1986 bis zum 06.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155a Abs. 4 BBauG) sowie auf Pälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 04.11.1986... rechtsverbindlich geworden.

Albersdorf, den 04.11.1986
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
der Gemeinde Albersdorf
für das Gebiet "zwischen der Süderstraße (B 204) und
der Mühlenstraße, umgrenzt von den Straßen Langer Jarrn,
Brook und Am Redder".

1. Allgemeines und bisherige Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Albersdorf erlangte im
Jahre 1975 Rechtskraft.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 umfaßt eine Gesamt-
fläche von 20 ha und liegt im südlichen Anschluß an die bebaute
Ortslage von Albersdorf, westlich der B 204. Der Bebauungsplan
einschl. 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, der durch die 3. Änderung rechts-
verbindlich überplant ist, entsprechend den Festsetzungen mit
ein- und zweigeschossigen Bauten in offener Bauweise bebaut. Die
Erschließungsanlage - Ausbau der Straßen und Wege - sowie die
Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hergestellt.

Der vorliegende Planänderungsbereich in einer Größe von ca.
0,43 ha liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zur 3.
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes sieht für den vorliegenden
Planänderungsbereich Festsetzungen für Wohnhausbauten als
Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger offener Bauweise
(Einfamilienhausbebauung) in einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Hinweiserfüllung gem. Verfügung
601.622.60/001 vom 25.09.1986 des
Landrates des Kreises Dithmarschen.

Albersdorf, den 10.11.1986

Gemeinde Albersdorf
Der Bürgermeister

des Bebauungsplanes ist nunmehr erforderlich ge-
Verdichtung der Bebauung in Form von Doppel-
isgruppen - Reihenhäuser - bis zu 2 Vollgeschos-
ten.

ie ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzun-
bsichtige Bebauung des Planänderungsbereiches
einheiten durch einen privaten Bauträger zu

r Planänderung liegt das genehmigte Sonderpro-
nisters des Landes Schleswig-Holstein "Kosten-
ispielhaftes Bauen" zugrunde. Sinn und Zweck
s ist es, alle Bemühungen zur Senkung der Bau-
stützen und zugleich jungen oder kinderreichen
cht zu hohem Einkommen den Weg zu einem Eigenheim



Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der vorhandenen und geplanten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Die geplante Bebauung erfordert neben der Änderung der Hausform eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Für die mittleren Grundstück mit einer beabsichtigten Reihenhausbebauung wird eine Geschoßflächenzahl von ca. 0,6 erforderlich. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung - Erhöhung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl - werden die Grundstücke selbst und in der näheren Umgebung auf den Nachbargrundstücken nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude und Wohnungen berücksichtigt. Die nach der LBO Schleswig-Holstein erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Zusätzliche Immissionen oder Belästigungen, insbesondere Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr sind nicht zu erwarten, da die innerhalb des Baugebietes gelegenen Grundstücke über nicht befahrbare Wohnwege erschlossen werden sollen. Die Fläche für den ruhenden Verkehr - Stellplätze - wird als Gemeinschaftsanlage an der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Langer Jarrn vorgesehen.

Um auch künftig den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten, werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für den Änderungsbereich ausgeschlossen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Störungen für das Wohnbaugebiet erwartet, wie z. B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen, Fliegenplage usw. Ferner ist die gesamte städtebauliche Struktur nicht dazu geeignet, derartige Betriebe und Anlagen hinsichtlich unzureichender Verkehrsanbindungen zuzulassen.

Durch eine Bebauung des Änderungsbereiches entsprechend der getroffenen Festsetzungen wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Die künftige Bebauung fügt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung städtebaulich in die Umgebung und in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 11 ein.

3. Eigentumsverhältnisse und Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die bereits ausgebauten und im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A, befindet sich im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel. Die Baugrundstücke sollen an die künftigen Erwerber veräußert werden.

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

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BBauG erforderlich.

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

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gesamtgebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden auch weiterhin für den Änderungsbereich der vorliegenden 5. Änderung vorgesehen.

Die zusätzliche Versorgung des Baugebietes mit Löschwasser wird durch einen zusätzlichen Hydranten innerhalb des Baugebietes (siehe Festsetzung im Teil A des Bebauungsplanes) vorgesehen.

Die Baugrundstücke 5 bis 15 werden über einen nicht befahrbaren Wohnweg erschlossen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dürfen diesen Wohnweg nicht befahren. Für die Müllbeseitigung sind zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen und dem geplanten Wohnweg Gemeinschaftsflächen für die Müllgefäße vorgesehen.

5. Erdölföhrnleitung

Der Plangeltungsbereich zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird von einer 10" Erdölföhrnleitung der Deutschen Texaco AG, Förderbetriebe Holstein, tangiert. Der Schutzstreifen der Ölleitung befindet sich im Eigentum der Texaco. Durch die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Straßen Brook und Am Redder (Straße A) wird ein Teilbereich des Schutzstreifens (Flurstück 175 der Flur 9, Gemarkung Albersdorf) in Anspruch genommen.

Vor den Erschließungsmaßnahmen der Straße A ist durch die Gemeinde ein Grunderwerb zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Deutsche Texaco AG, Aufschluß und Gewinnung Hamburg, Erdölförderbetriebe Holstein, Tel.: 04526-99-0, oder Herr Hell, Texaco in Hemmingstedt, Tel.: 0481-6932248, vor der Aufnahme der Erschließungsarbeiten zur Abstimmung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen - Einmessen und Auspflocken der Ölleitungen - beteiligt. Im Bereich des Straßenkörpers wird die Leitung mit einem Schutzrohr bzw. mit einer Betonabdeckung versehen.

6. Erschließung der Baugrundstücke

Die Maßnahmen zur Erschließung des Baugebietes werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Albersdorf und der Firma Nordmarkhaus KG in Albersdorf als Bauträger durchgeführt.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauträger sichergestellt.

Die Baugrundstücke 1 - 4 werden über einen befahrbaren Wohnweg (Straße A) zwischen den Wendepunkten der Straßen Brook und Am Redder, die übrigen Baugrundstücke über einen nicht befahrbaren Wohnweg in einem allgemeinen Wohngebiet erschlossen.

Der nicht befahrbare Wohnweg wird jedoch so ausgebaut, daß Fahrzeuge der Hilfs- und Rettungsdienste auf dem Wohnweg verkehren können. Der öffentliche und private Kfz-Verkehr wird durch entsprechende Einrichtungen (z. B. Sperrpfosten) ausgeschlossen.

Die notwendigen Stellplätze für die Baugrundstücke Nr. 5 - 15 sind als Gemeinschaftsstellplätze über eine gesonderte Zufahrt an der Straße Langer Jarrn festgesetzt worden.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Einvernehmen mit der Verkehrsaufsichtsbehörde des Kreises Dithmarschen.

7. Ruhender Verkehr

7.1 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze nach § 48 LBO Schleswig-Holstein in Verbindung mit dem Stellplatzerlaß vom 10.06.1975 wird mit einem Stellplatz je einer Wohneinheit ermittelt.

Zur wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes und zur Minderung von Lärmimmissionen sind die notwendigen Stellplätze für die Grundstücke Nr. 5 - 15 als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden. Die übrigen Stellplätze für die Grundstücke Nr. 1 bis 4 sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

7.2 Öffentliche Parkplätze

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung 2 bis 3 zusätzliche öffentliche Parkplätze erforderlich. Die bisherige Realisierung des Bebauungsplanes zeigt jedoch, daß ein weiterer Bedarf an öffentlichen Parkplätzen nicht besteht.

Es wird auf die Festsetzungen weiterer Flächen für öffentliche Parkplätze verzichtet.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG dienen zur optischen Abschirmung und Eingrünung der Grundstücke untereinander, sie haben keine immissionsschützende Funktion.

Die Bepflanzung dieser Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie ihre dauernde Unterhaltung ist durch die jeweiligen künftigen Grundstückseigentümer vorzunehmen. Die Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen ist im Zuge der Erschließung des Änderungsbereiches vorgesehen.

Nach Süden wird das Baugebiet durch eine 6 m breite mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Fläche der Texaco (Pipeline) abgeschirmt. Diese Fläche wird durch die Texaco AG unterhalten.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den Planänderungsbereich
- Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und
- Entwässerungseinrichtungen und Bepflanzungen
werden derzeit auf rd. 70.000,-- DM geschätzt.

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 Abs. 1 BBauG, mithin ca. 6.000,-- DM. Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde aus Eigenmitteln - Rücklage - zu finanzieren.

Albersdorf, den 14.05.86



Gemeinde Albersdorf
- Bürgermeister -
[Handwritten signature]