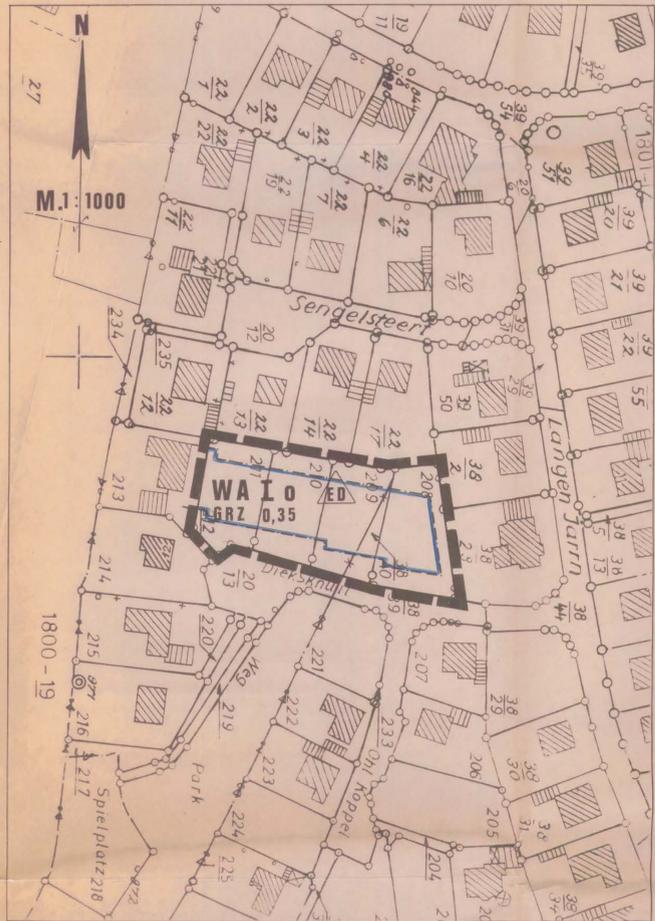


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.1993 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet "zwischen Süderstraße und Mühlenstraße, Bereich nördlich der Straße Dieksknüll", 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 9 · Maßstab 1:1000



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen Erläuterung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- WA** allgemeines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze
- GRZ** Grundflächenzahl
- O** offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf

### Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- wegfallende Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlage

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie 4 BauNVO
- § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie 22 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie 23 BauNVO

## Text Teil B

1. Nutzungsbeschränkungen
  - 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen werden nicht zugelassen.
  - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen - bei einem Einzelhaus nicht mehr als 3 Wohnungen, - bei einem Doppelhaus nicht mehr als 4 Wohnungen haben.
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 2.1 Hauptgebäude
    - Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
    - Dachneigung: 25° bis 45°
    - Ausnahmen: bis 60° bei einem Walm
    - Dachindeckung: Dachpfannen in rot, braun oder anthrazit
    - Außenwände: Verbländmauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verbländmauerwerk muß überwiegen.
    - Ausnahmen:
  - 2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten
    - Dach: wie die Hauptgebäude
    - Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 25°
    - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
    - Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise - Carports und Gartenhäuser in Holz
3. Höhen der baulichen Anlagen
  - 3.1 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,5 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
  - 3.2 Firsthöhe

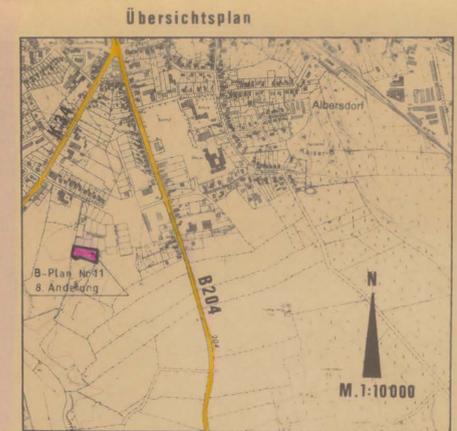
Die max. Firsthöhe darf 8,50 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
4. Einfriedigungen

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 1,0 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28. April 1992... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 12. Mai 1992... bis zum 22. Mai 1992... erfolgt.  
Albersdorf, den 16.09.1992... Bürgermeister
- 2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28. Mai 1992... durchgeführt worden.  
Albersdorf, den 16.09.1992... Bürgermeister
- 3) Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 24. April 1992... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Albersdorf, den 16.09.1992... Bürgermeister
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 26. Mai 1992... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Albersdorf, den 16.09.1992... Bürgermeister

- 5) 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 12.02.1993 bis zum 11.03.1993 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 24.07.1992 bis zum 24.08.1992... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Albersdorf, den 19.03.1993... Bürgermeister
- 6) Der katastermäßige Bestand am 19. Mai 1992... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Meldorf, den 27.06.1992... Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.1993... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Albersdorf, den 17.03.1993... Bürgermeister
- 8) Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.03.1993... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.1993... gebilligt.  
Albersdorf, den 19.03.1993... Bürgermeister

- 10) Die Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 24.08.1993... dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 30.06.1993... Az: 601.622.60/00-1... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.  
Albersdorf, den 08.07.1993... Bürgermeister
- 11) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Albersdorf, den 08.07.1993... Bürgermeister
- 12) 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 vom 24.08.1993... bis zum 14.08.1993... ortsüblich 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 (§34 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 08.07.1993... in Kraft getreten.  
Albersdorf, den 14.08.1993... Bürgermeister



## 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 der Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "zwischen Süderstraße und Mühlenstraße, Bereich nördlich der Straße Dieksknüll"

## BEGRÜNDUNG

zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Albersdorf  
für das Gebiet "zwischen Süderstraße und Mühlenstraße; Bereich  
nördlich der Straße Dieksknüll"

### 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.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von rund 20 ha und liegt im südlichen Anschluß an den bebauten Ortskern von Albersdorf, westlich der Bundesstraße 204 (B 204).

Der Bebauungsplan einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen sehen Festsetzungen für Baugrundstücke in Misch- und allgemeinen Wohngebieten vor.

Das Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und im vorliegenden Planänderungsbereich entsprechend den Festsetzungen 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 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten allgemeinen Wohngebietes.

### 2. Notwendigkeit der Erschließung

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan - 3. Änderung - sind im vorliegenden Änderungsbereich Festsetzungen für eingeschossige Wohnhäuser mit Flachdach in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Die bisherige Realisierung des Bebauungsplanes hat gezeigt, daß die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke nur schwer verkäuflich sind, weil der Bebauungsplan für diesen Bereich nur eine "Flachdachbebauung" zuläßt. Aufgrund einer nunmehr vorliegenden Anfrage eines Bauwilligen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Dachausbau (geneigtes Dach), beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern mit geneigten Dächern zu schaffen.

Durch die Änderung der Dachform von Flachdach auf "Steildach" bis 45° Dachneigung mit der Möglichkeit des Dachausbaues, werden auf den Nachbargrundstücken keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet. Bei der relativ aufgelockerten "Einfamilienhausbebauung" wird nicht davon ausgegangen, daß unzumutbare Sichtbehinderungen oder Schattenbildung auf den Nachbargrundstücken auftreten werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung auf den Nachbargrundstücken werden insbesondere die Dachneigung und die Firsthöhe begrenzt.

Die Änderung der Dachform hat zur Folge, daß durch die nach den Festsetzungen zulässigen Dachausbauten eine geringfügige Erhöhung der Geschoßflächen eintreten kann. Die Erhaltung der aufgelockerten "Einfamilienhausbebauung" wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) in Verbindung mit der Dachneigung - gewahrt. Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt. Zur Erhaltung der aufgelockerten Wohnbebauung und zur individuellen Bebauung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude sind weiterhin nachfolgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die zulässigen Wohngebäude werden nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen,
- Die zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen, bei Doppelhäusern 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte haben.

Neben den vorgenannten Festsetzungen werden zusätzlich geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude vorgesehen.

Nach den textlichen Festsetzungen sind weiterhin die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Störungen durch Lärm oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches befindet sich im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel.

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.

Da keine privaten Flächen für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden müssen, werden keine Verfahren nach §§ 85 ff BauGB erforderlich.

**5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird auch weiterhin für den vorliegenden Änderungsbereich vorgesehen.

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

**6. Erschließung der Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke innerhalb des Planänderungsbereiches werden über die angrenzende Erschließungsstraße Dieksknüll erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt.

**7. Ruhender Verkehr**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Stellplätze nach § 48 LBO Schleswig-Holstein und öffentliche Parkplätze erforderlich. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken selbst herzustellen.

**8. Kosten**

Aus der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Albersdorf, den 16.09.1992



Gemeinde Albersdorf  
- Bürgermeister -

*Julia*