

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich Grüner Weg (Hohenkamp)", Flurstücke 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 Flur 9, Gemarkung Albersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 13.10.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2011 durchgeführt.
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 25.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2012 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 12.04.2012 bis 12.05.2012 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können durch Bekanntmachung im Internet 29.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 03.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis 05.09.2012 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde am 2013 mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 vom2013 bis2013 durch Aushang ortsüblich 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am2013 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

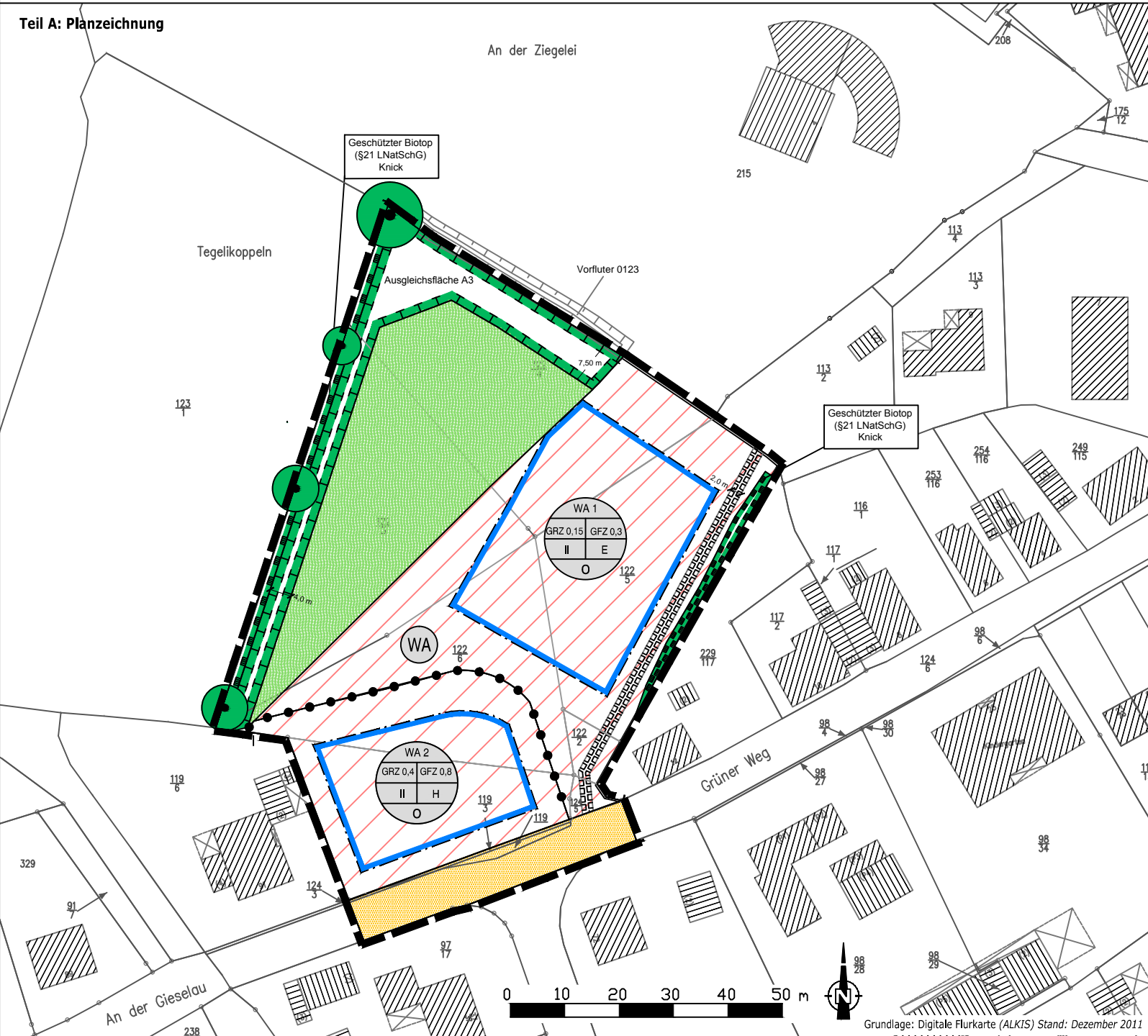
HINWEISE

- Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist nicht vollständig abzuleiten sondern in geeigneten Einrichtungen, wie Zisternen, Regenentwässerungen oder unterirdischen Regentanks zu sammeln und zur Bewässerung einzusetzen.
- Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade, Schutzzone III A.

Satzung der Gemeinde Albersdorf

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 - Für das Gebiet der Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich Grüner Weg (Hohenkamp), Flurstücke 119/2, 119/3, 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 und 124/6 teilw., Flur 9 Gemarkung Albersdorf

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO):**
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):**
In den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind im Abschnitt WA 1 maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und im Abschnitt WA 2 maximal 1 Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.
- Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):**
Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen im Abschnitt WA 1 11,0 m und im Abschnitt WA 2 10 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.
- Sockelhöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO):**
Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird im allgemeinen Wohngebiet im Abschnitt WA 1 auf 200% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht. Im Abschnitt WA 2 wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 70% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht.
- Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB):**
Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG). Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, die die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H):**
7.1 Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem

Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnetes Fassadenelement (weniger als 50% der Gesamtfläche) zulässig.

- Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung der Gebäude darf 48 Grad nicht überschreiten.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,6 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.

- Grünfestsetzungen**
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

- Die Ausgleichsfläche A3 ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten und als Feuchtwiese zu entwickeln. Die einmalige jährliche Mahd darf nicht vor dem 01. Juli erfolgen; Bodenbewegungen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) sind nicht zulässig.
- Vor den Knicks ist ein 3,0 m breiter Streifen von Versiegelung, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) ist nicht zulässig.

- Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zeichenerklärung (PlanV 90)

FESTSETZUNGEN

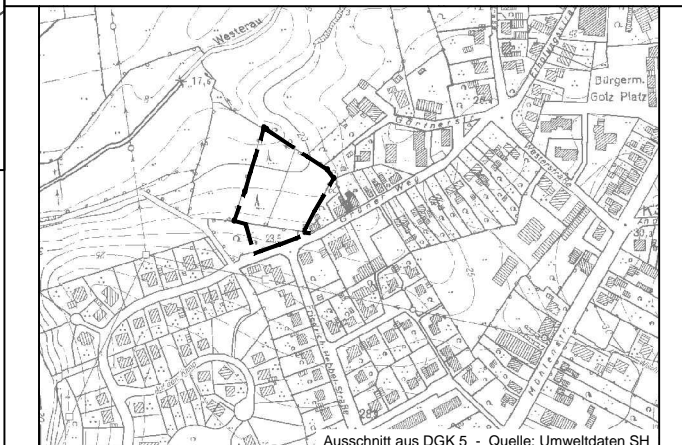
- Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
- GFZ Geschossflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- O offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche / Garten (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Mit Leitungsrechten gemäß Festsetzung 6 zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Graben



BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Satzung

Datum: 26.03.2013

Maßstab: 1:1.000