

# Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 11 „Lebenstram Eider“

für das Gebiet „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 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. 11 für das Gebiet „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider am \_\_\_\_\_.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 15.12.2022 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bob-sh.de“ 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.

Pahlen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

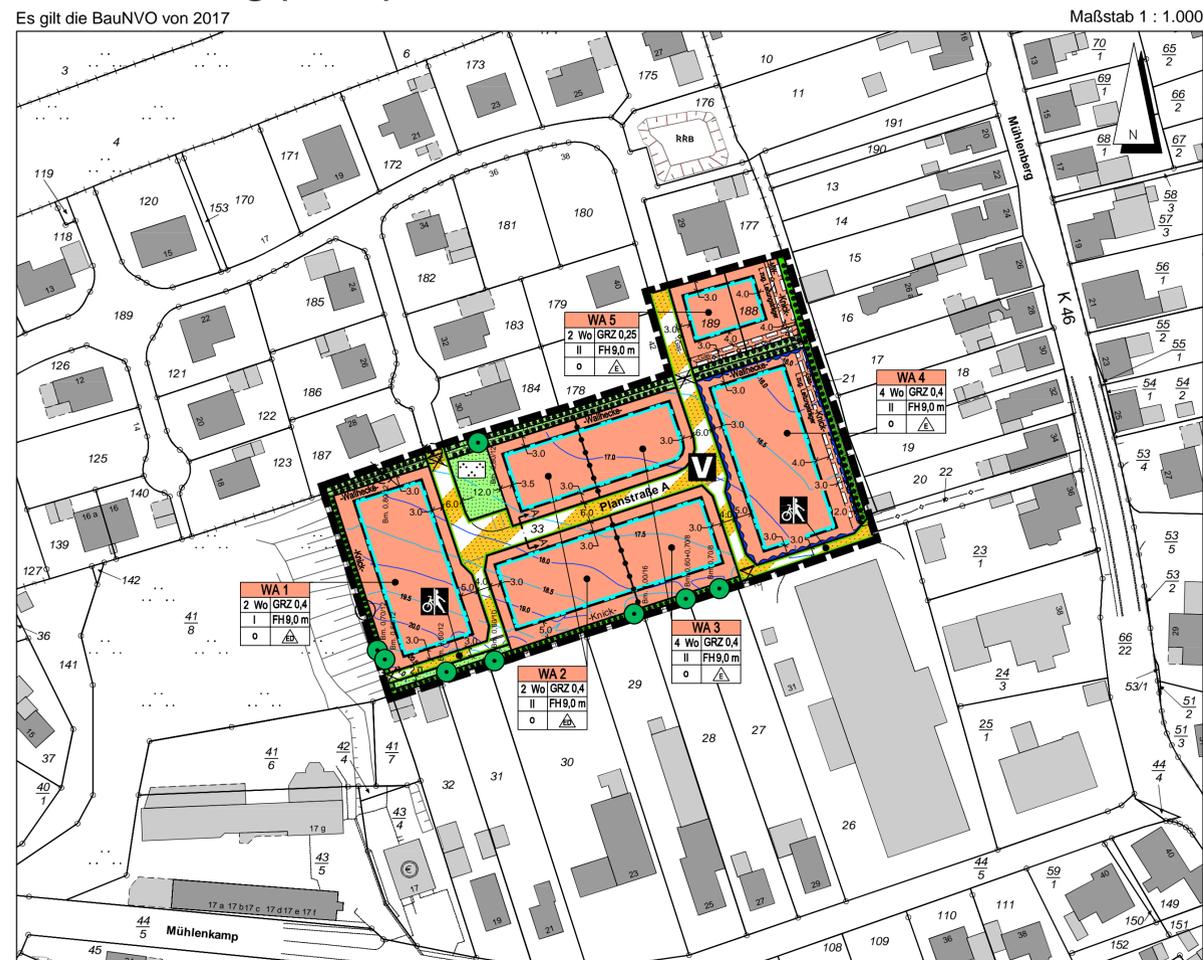
Pahlen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- 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 am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt für das Amt KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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.

Pahlen, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Amliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®  
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 25.01.2023  
Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Pahlen - Flur 9

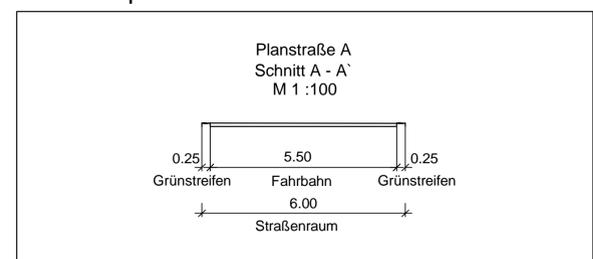
## Zeichenerklärung

### 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
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
W	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Versorgungsleitung unterirdisch, - Gasleitung -	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
—	Versorgungsleitung unterirdisch, - Mischwasserkanal -	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
—	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
—	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern -Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
—	Nachrichtliche Übernahme	
—	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Darstellungen ohne Normcharakter	
○	vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser	
Bm 0,70/10	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
—	entfallender Baum	
—	entfallender Knick	
—	Höhenschichtlinie	

### Straßenquerschnitt



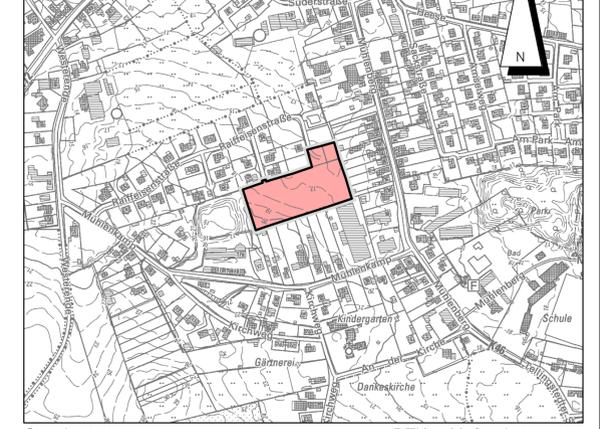
## Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - Ausschluss von Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 2) Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)  
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.
- HOCHSTZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
Das auf den befestigten Freiflächen anfallende Oberflächenwasser ist als Flächenversickerung auf allen Grundstücken selbst zu versickern.  
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist in WA 4 das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN - (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb des Baugebietes sind in einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der nachrichtlich übernommenen Knicks bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind in mindestens 1 m Abstand zum Knickfuß zulässig.
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke- sind die vorhandenen Gehölze einschließlich der vorhandenen Wälle dauernd zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen.
- ERHALTUNG VON KNICKS (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)  
Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind 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.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- sind 4 heimische standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm (3 x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ORTLICHE 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. wasseraufnahmefähig 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 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 7 des Textes (Teil B) zu befestigten Freiflächen zuwiderhandelt.

## Übersichtskarte



Stand: 16.03.2023 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

**Entwurf zur Satzung der Gemeinde Pahlen über den Bebauungsplan Nr. 11 „Lebenstram Eider“**

für das Gebiet „südlich der Raiffeisenstraße (Bebauungsplan Nr. 7), östlich der Bebauung der Straße Mühlenberg, nördlich der Bebauung Mühlenkamp und nordöstlich des Ärzteentrums“

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

**Planungsbüro Philipp**