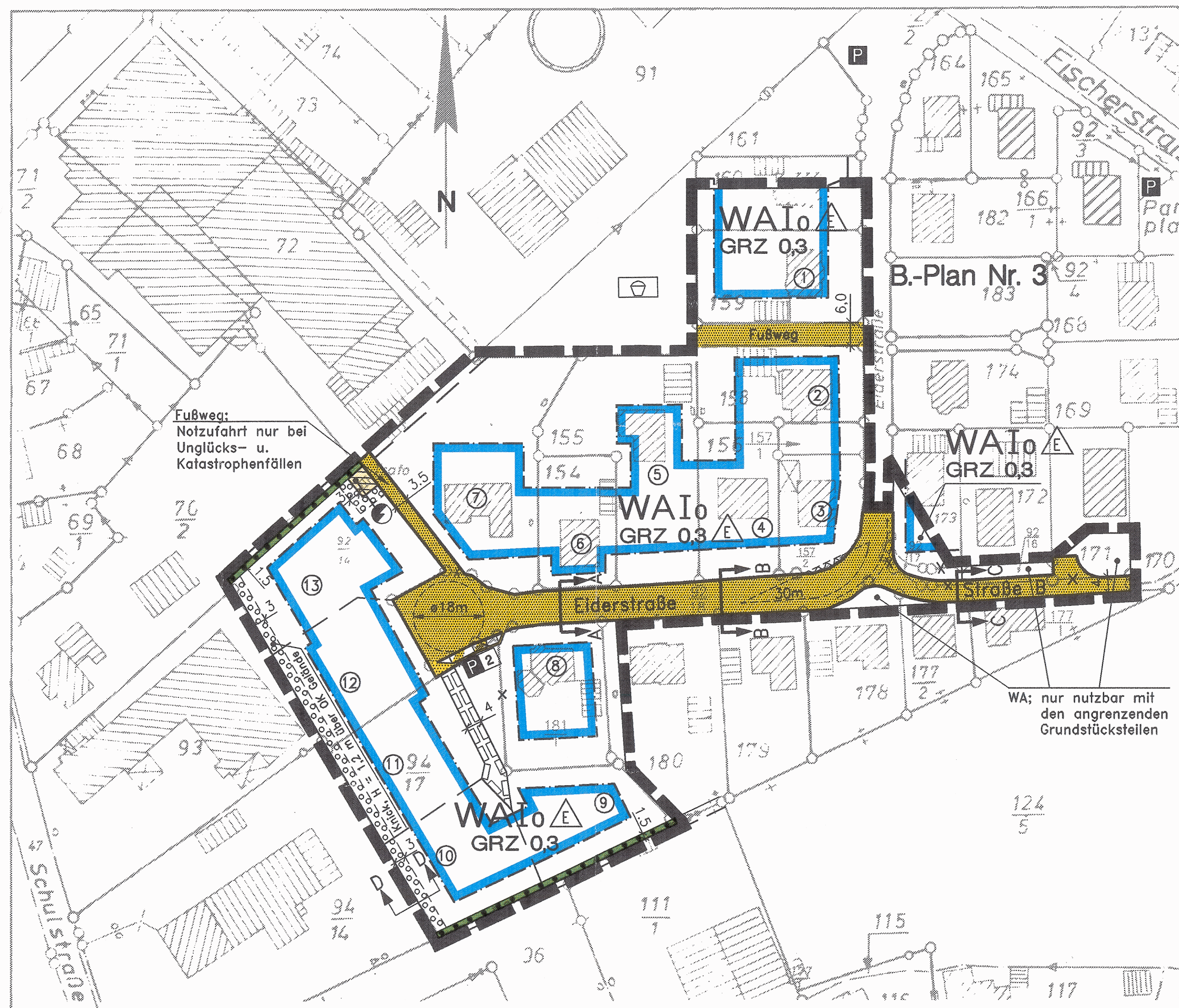


# PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kreis Dithmarschen · Gemeinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur 4 · Maßstab 1:1000

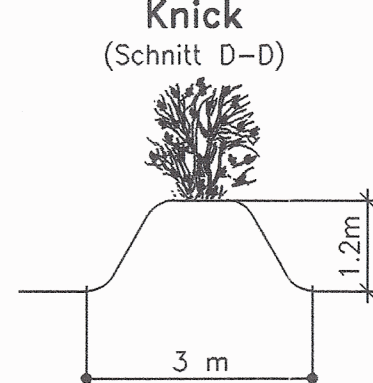
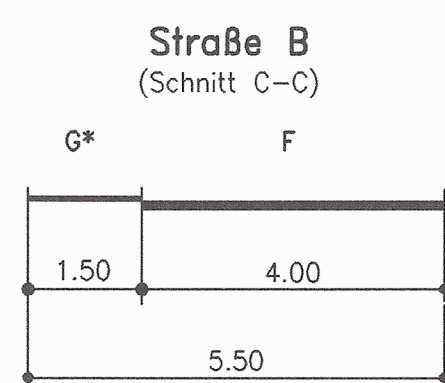
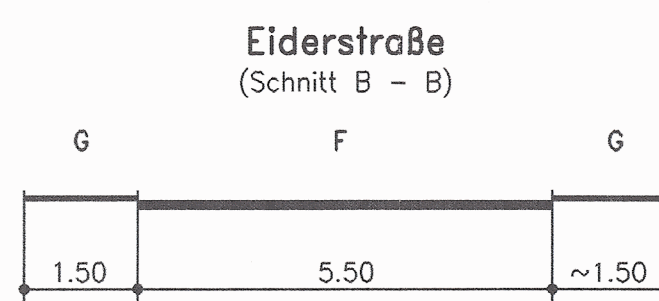
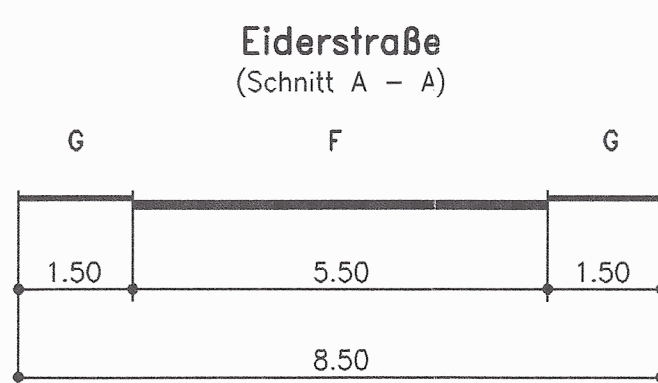


Katasteramt Meldorf, den 01.10.1996, 19.02.1998  
Grundlage: Flurkarte 1:2000

Vervielfältigung genehmigt  
A(1) 834/96  
A(1) 811/98

## Straßenprofile

G = Gehweg  
\* = Gehweg überfahrbar  
F = Fahrbahn



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Amtlichen Bekanntmachungstafel vom 15.03.1993 bis zum 30.03.1993 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.06.1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.06.1997 den Entwurf der 1. Änd./Erg. des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.09.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.07.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.06.1998 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 19. Feb. 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschönigt.
- Meldorf, den 07. Mai 1998
- Die Satzung zur 1. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Pahlen, den 28.05.1998
- Der Satzungsbeschluß zur 1. Änd./Erg. des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, sind vom 02.06.1998 bis zum 17.06.1998 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 2 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.06.1998 in Kraft getreten.

Pahlen, den 22.06.1998

Pahlen, den 26.05.1998

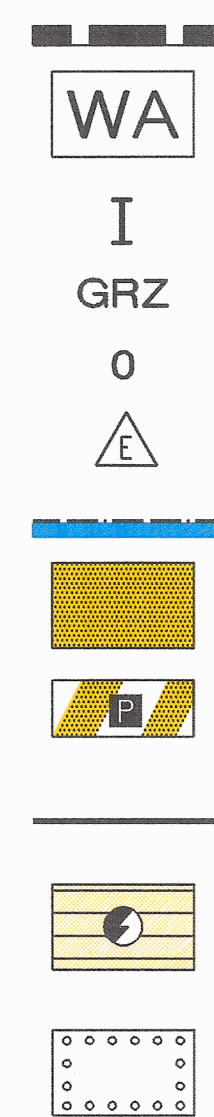
## SATZUNG DER GEMEINDE PAHLEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG/ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET "ÖSTERFELD, BEREICH WESTLICH UND SÜDLICH DER EIDERSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.11.1997 folgende Satzung über die 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Österfeld, Bereich westlich und südlich der Eiderstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Planzeichen



#### Erläuterungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
allgemeines Wohngebiet  
Zahl der Vollgeschosse (1) als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze, die nicht überschritten werden darf  
Straßenverkehrsflächen  
öffentliche Parkplätze  
Straßenbegrenzungslinie  
Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität –  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 9 u. 11

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

## Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze  
wegfallende Flurstücksgrenze  
geplante Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Grundstücksnummer  
Anzahl der Parkplätze  
Sichtdreieck  
vorhandene bauliche Anlagen

## Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume

## TEXT TEIL B

### 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA – (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten – Gartenbaubetriebe, – Tankstellen – werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die zulässigen Einzelhäuser dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

#### 2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walmd oder Krüppelwalm, Pultdach.
- Dachneigung: 30° bis 50°  
Ausnahmen: – 20° bis 30°  
– bis 60° bei einem Walmdach  
– 15°–30° bei einem Pultdach
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
- Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen  
Ausnahmen: – Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen  
– Holz

#### 2.2 Garggen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: – Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen  
– Corports in anderen Materialien

#### 2.3 Grundstückszufahrten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie die privaten Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

### 3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

#### Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstückfläche nicht überschreiten.

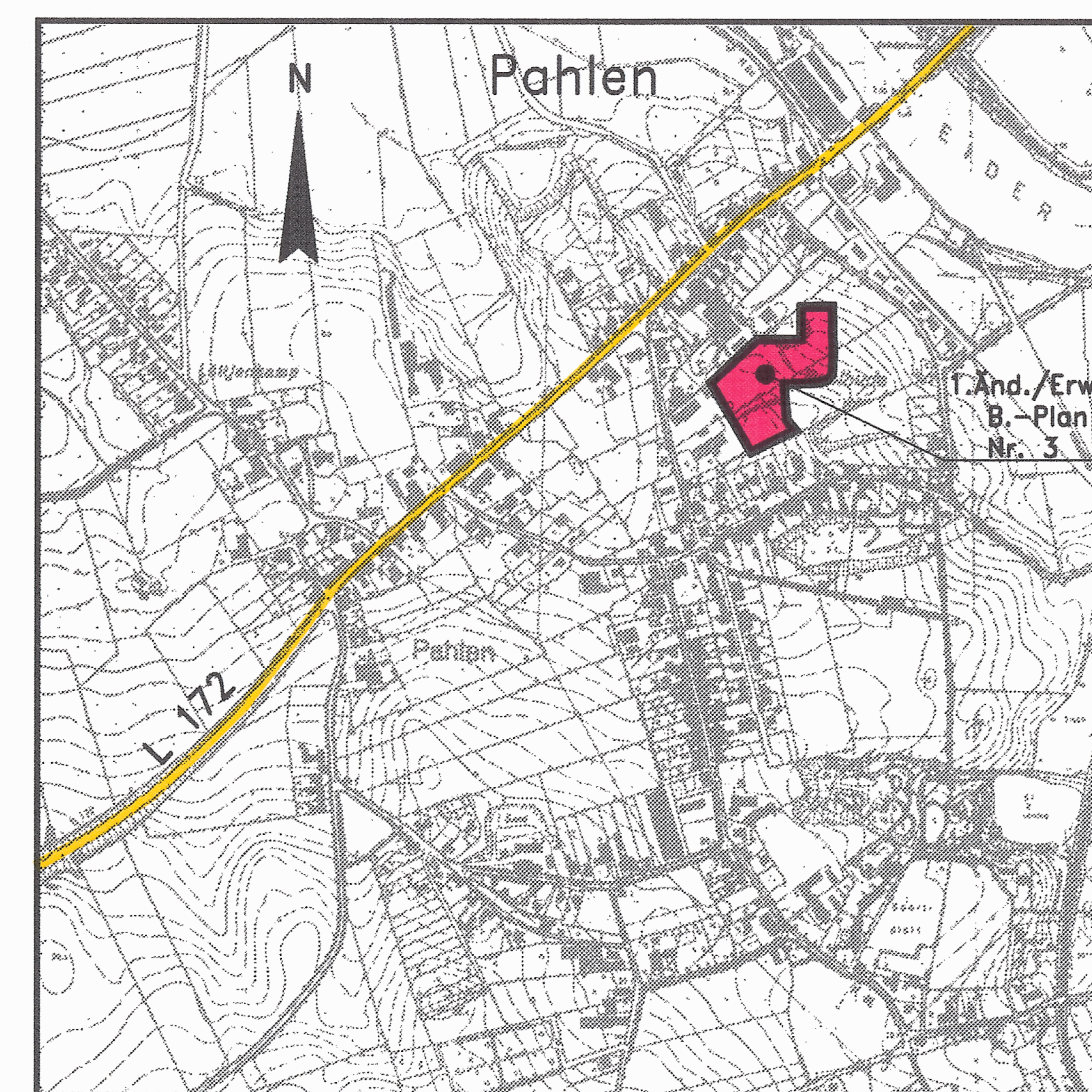
#### Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

### 4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

- Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht- oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Fasern hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/–gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Daneben ist zusätzlich ein Maschendrahtzaun von 1,20 m Höhe zulässig.

## Übersichtsplan M. 1 : 10000



## 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Pahlen

Für das Gebiet "Österfeld, Bereich westlich und südlich der Eiderstraße"