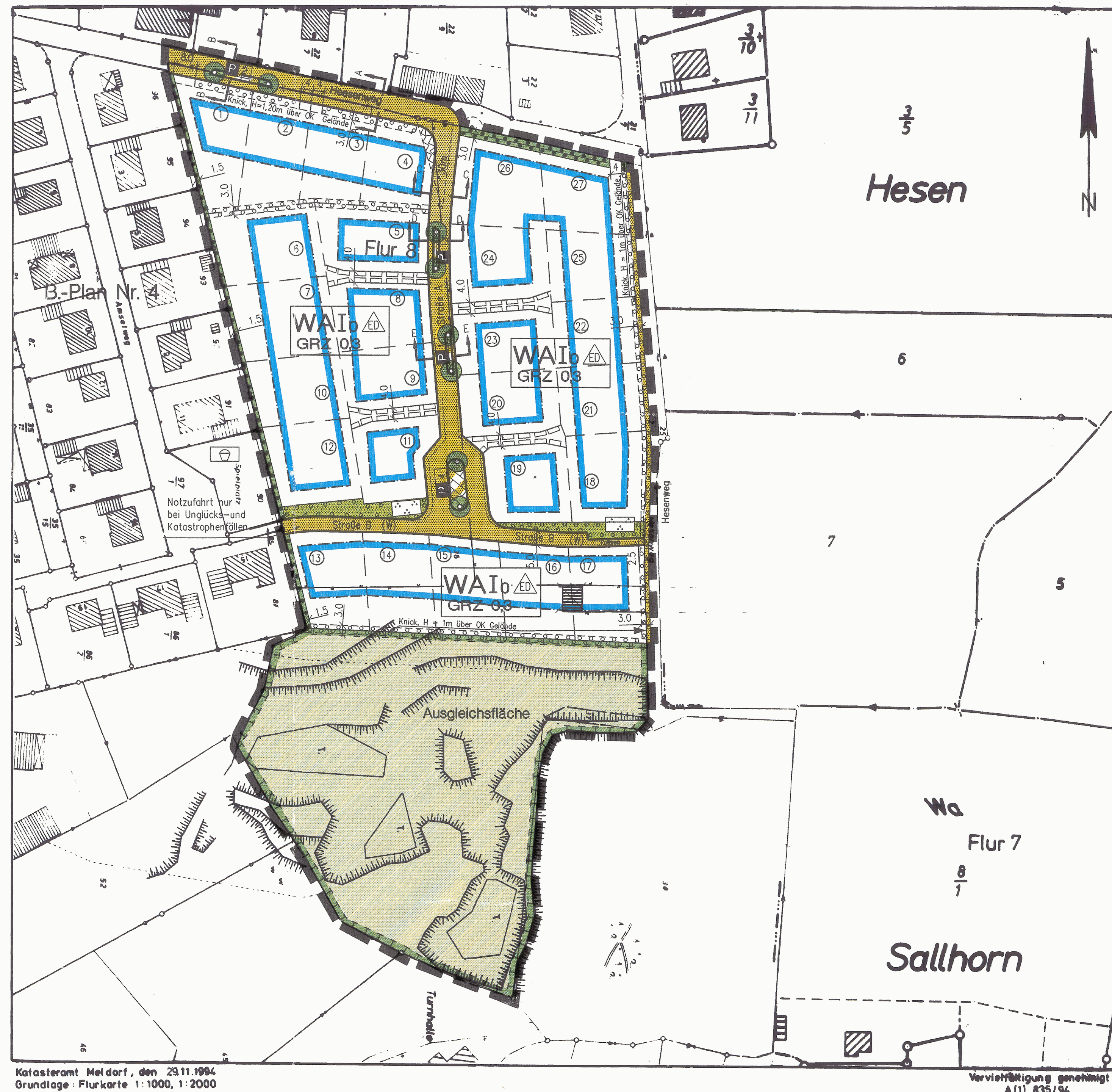
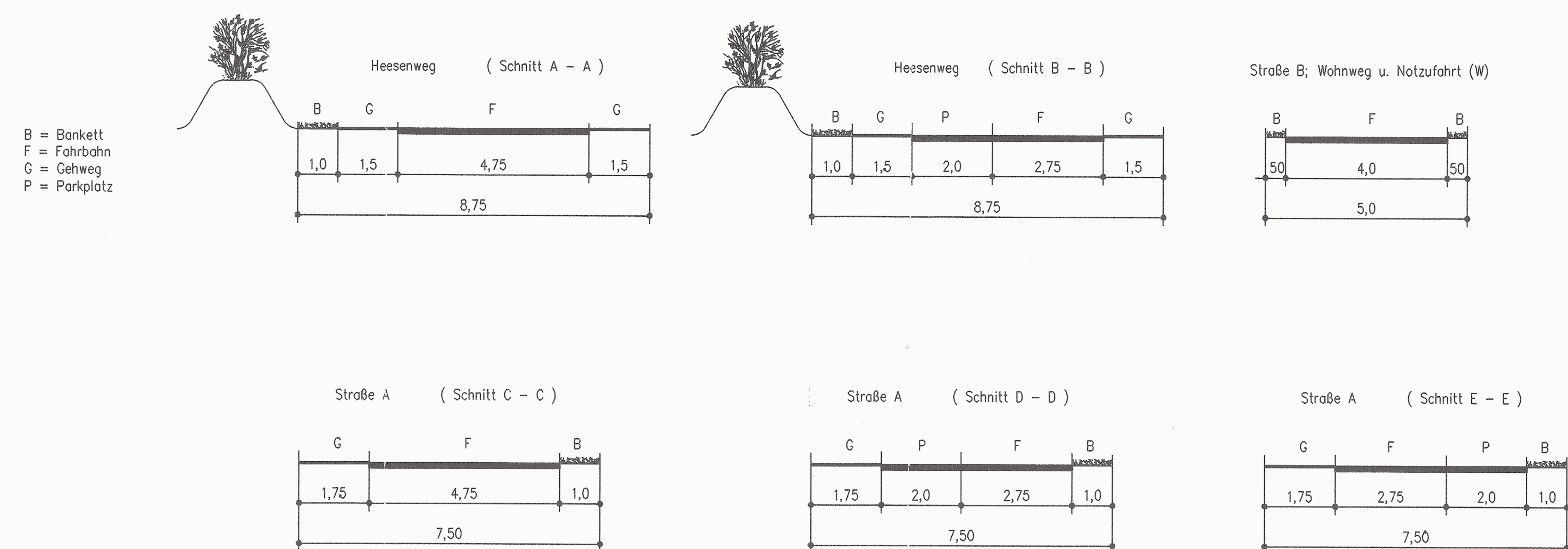


# PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990  
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan  
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur 7+8 · Maßstab 1:1000

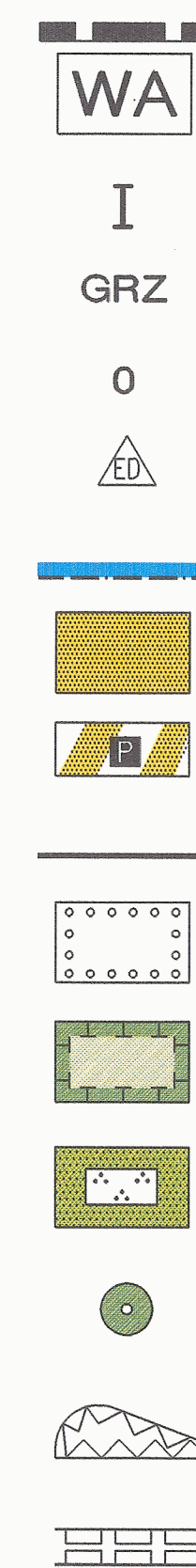


## Straßenprofile



## Zeichenerklärung Festsetzungen

### Planzeichen



### Erläuterungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
Grundflächenzahl	" " "
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	" " "
Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Parkplätze	" " "
Straßenbegrenzungslinie	" " "
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 6, 7, 10, 12, 18, 21, 22 u. 25	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze	63/2
wegfallende Flurstücksgrenze	1
geplante Flurstücksgrenze	4
Flurstücksnummer	1
Grundstücksnummer	4
Anzahl der Parkplätze	1
vorhandene bauliche Anlagen	1
wegfallende bauliche Anlagen	1
Sichtdreieck	1

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

vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b NatSchG)	1
--	---

## TEXT TEIL B

- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)
  - Hauptgebäude
    - Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddach, Pultdach.
    - Dachneigung: 30° bis 50°.
    - Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walm - 15-30° bei einem Pultdach
    - Dacheindeckung: Dachplanen oder Schiefer, Solaranlagen
    - Außenwände: Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
    - Ausnahmen: - Verblendenmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendenmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen - Holz
  - Garagen, 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 - Carports in anderen Materialien
- Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze
 

Die Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Blumendeckungsflächen und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.
- 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 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfäche nicht überschreiten.
- Traufhöhe
 

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht- oder großflächigen Tolden aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement 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. 25a BauGB).
- Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je 1 hochstämmiger heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die Bäume sind zwischen den vorderen Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Baugrenzen zu pflanzen.
- Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)
 

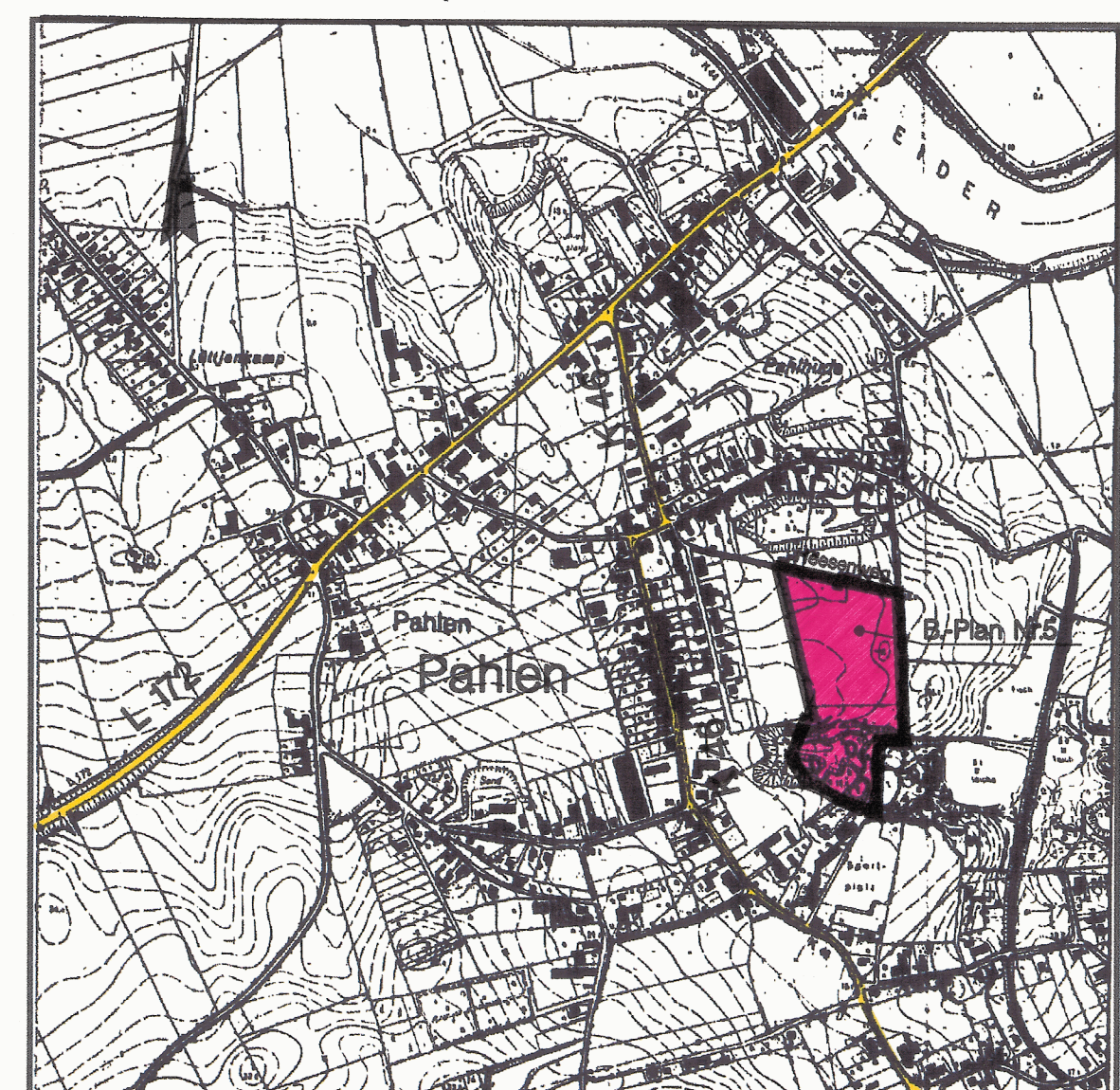
Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 2m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BnatSchG)
 

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 27 zugeordnet:

  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen
  - Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
  - Die Errichtung und Verschönerung neuer bzw. vorhandener Knicks an der nördlichen, südlichen und östlichen Planungsabgrenzung
- Die übrigen nicht in Ziffer 9.1 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst herzustellen:
  - Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücken.
  - Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B.

## Übersichtsplan M. 1:10000



## Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Pahlen

Für das Gebiet "südlich der Straße Heesenweg im östlichen Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Straße Amsehweg"

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.1994 und der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist zum 21.05.1994 der amtliche Bekanntmachungseffekt vom 06.08.1994 bis zum 21.05.1994.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.01.1996 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), wurde am 14.05.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.1996 gebilligt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.05.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.1996 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand an Grundstücken sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden nicht bescheinigt.
- Der katastermäßige Bestand an Grundstücken sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden nicht bescheinigt.
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 10.07.1996 dem Landrat des Kreises Dithmarschen vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.07.1996 Az. 68x.621.60/087 bestätigt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan für Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den die öffentliche Einsicht zu erhalten ist, sind vom 21.07.1994 bis zum 21.07.1994 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 245 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 5 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 05.08.1994 in Kraft getreten.
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Pahlen, den 06.08.1994  
Bürgermeister