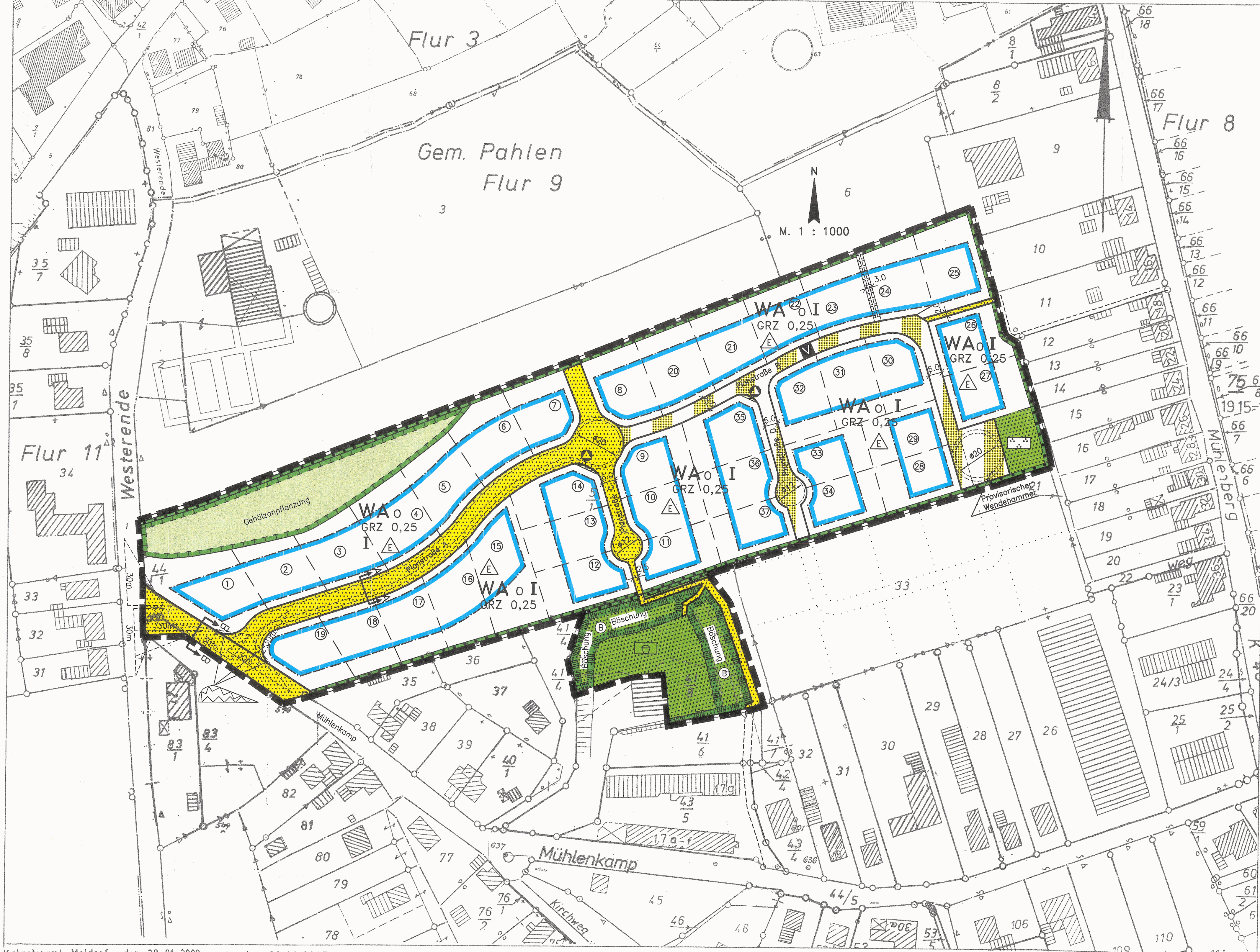


SATZUNG DER GEMEINDE PAHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7
FÜR DAS GEBIET (TEIL A) "ÖSTLICH DER STRASSE WESTERENDE UND NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG
AM MÜHLENKAMP" UND (TEIL A1) "ÖSTLICH DER STRASSE HESENWEG UND WESTLICH UNMITTELBAR AN DEN TEICHEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet (Teil A) "östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp" und (Teil A1) "östlich der Straße Heesenweg und westlich unmittelbar an den Teichen" bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A u. A1) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung Teil A

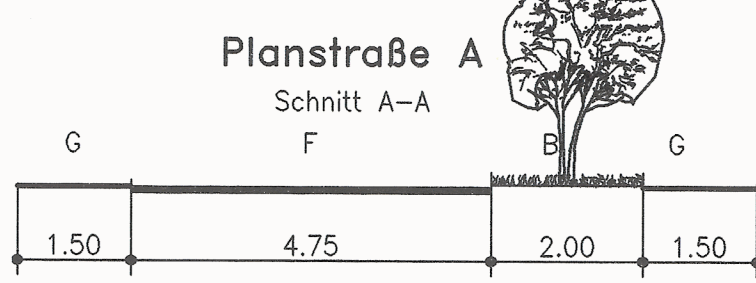
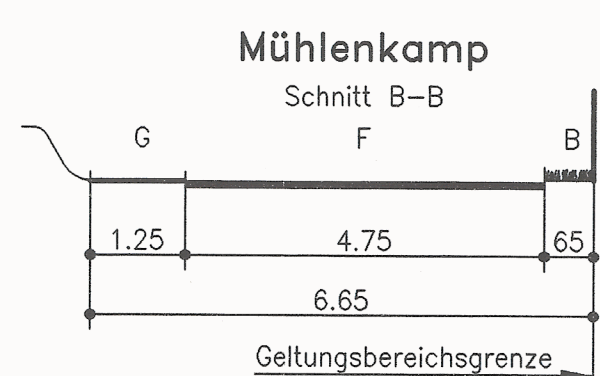
Es gilt die BauNVO 1990
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Pahlen · Gemarkung Pahlen · Flur 9 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 28.01.2000 und den 09.09.2003
Grundlage: Flurkarte 1:2000

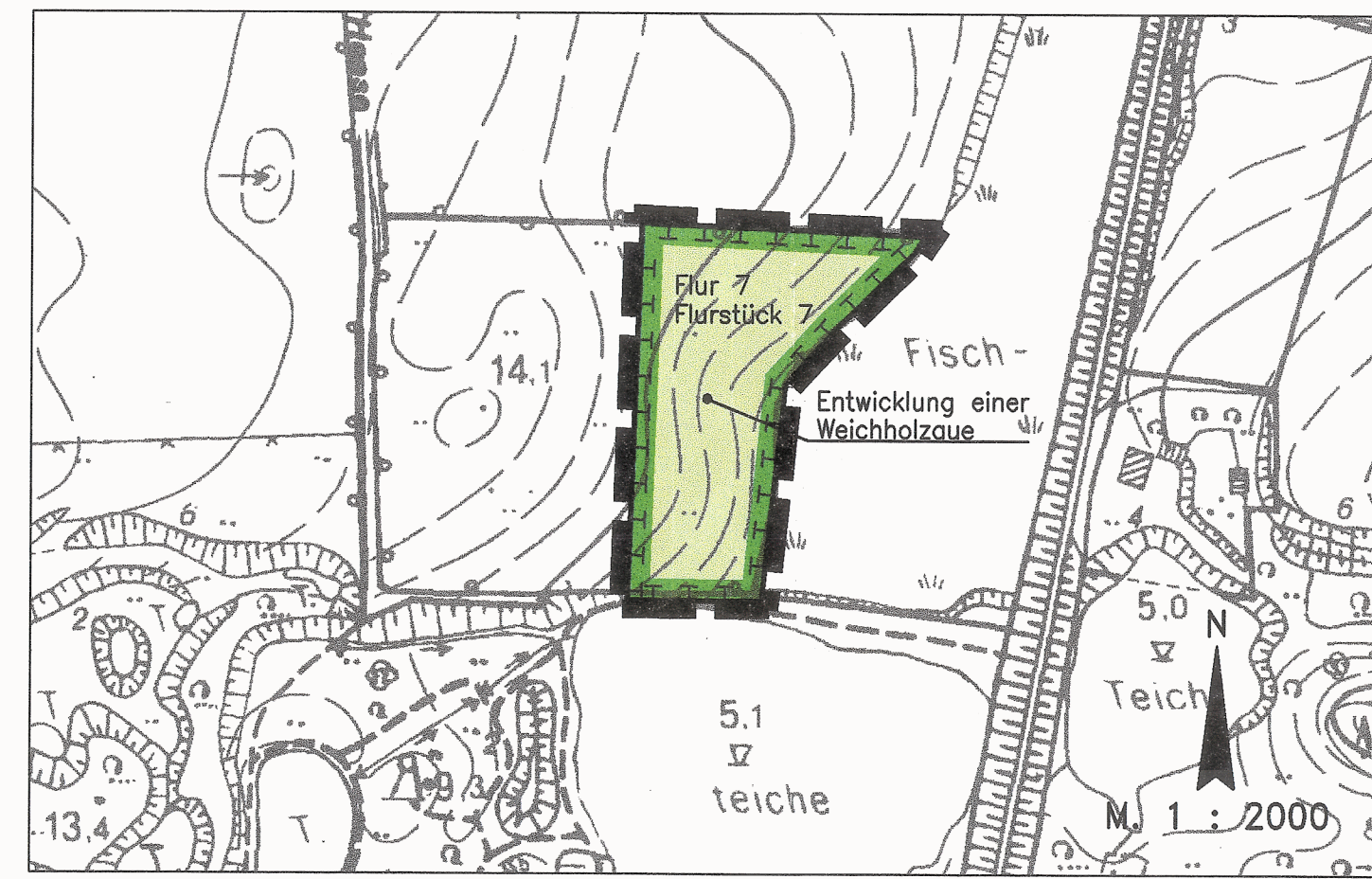
Vervielfältigung genehmigt
BPl 2430/1999
BPl 3918/2003

Straßenprofile



C = Gehweg
F = Fahrbahn
B = Bankett

Teil A1



Zeichenerklärung

Festsetzungen Erläuterungen

Planzeichen

WA

I

GRZ

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze, die nicht überschritten werden darf

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für die Abfallentsorgung

Standort für die Aufstellung der Abfälle

Wertstoffe zum Abfuhrtag

öffentliche Grünfläche – Spielplatz –

öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

öffentliche Grünfläche – Böschung –

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Grundstücknummer

vorhandene bauliche Anlagen

Sichtdreieck

57

1

vorhandene bauliche Anlagen

Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG)

einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und

Schutzobjekten im Sinne des Natur-

schutzbereichs – gesetzlich geschütztes Biotop – § 15a LNatSchG

Text-Teil B

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude 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 SH)

- 2.1 Gebäude
 - Dachform Sattel-, Wal-, Krüppelwal- oder Pultdach
 - Dachneigung 30 bis 50 °, bis 60 ° bei einem Wal
 - Dachdeckung Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
 - Außenwandgestaltung Verblendenwerk, Außenputz, gestrichen oder Holz. Geschichtete Rundhölzer sind als Außenwandgestaltung unzulässig
- 2.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude und Anbauten)
 - Dach
 - Außenwandgestaltung
 - wie die Gebäude
 - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30 °
 - wie die Gebäude
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
 - Carports in anderen Materialien

3. Grundstückszufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

Die Grundstückszufahrten und privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen. Befestigungen des Unterbaus z.B. durch Beton, sind unzulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Sockelhöhe Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,5 m über Oberkante des vorhandenen angrenzenden Straßenniveaus nicht überschreiten.

4.2 Firsthöhe Die Firsthöhe darf 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

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

Einfriedungen aus geschlossenen Mauern, Erd- oder Steinwällen und großflächigen Tafeln sind an den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Straßenverkehrsfläche zulässig. Die max. Höhe aller übrigen Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,00 m nicht überschreiten.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Die Zuführung technischer Maßnahmen ist dabei zulässig.

7. Freizuhaltenen Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 2 BauGB)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

8. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 2,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Ablagerungen zulässig.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

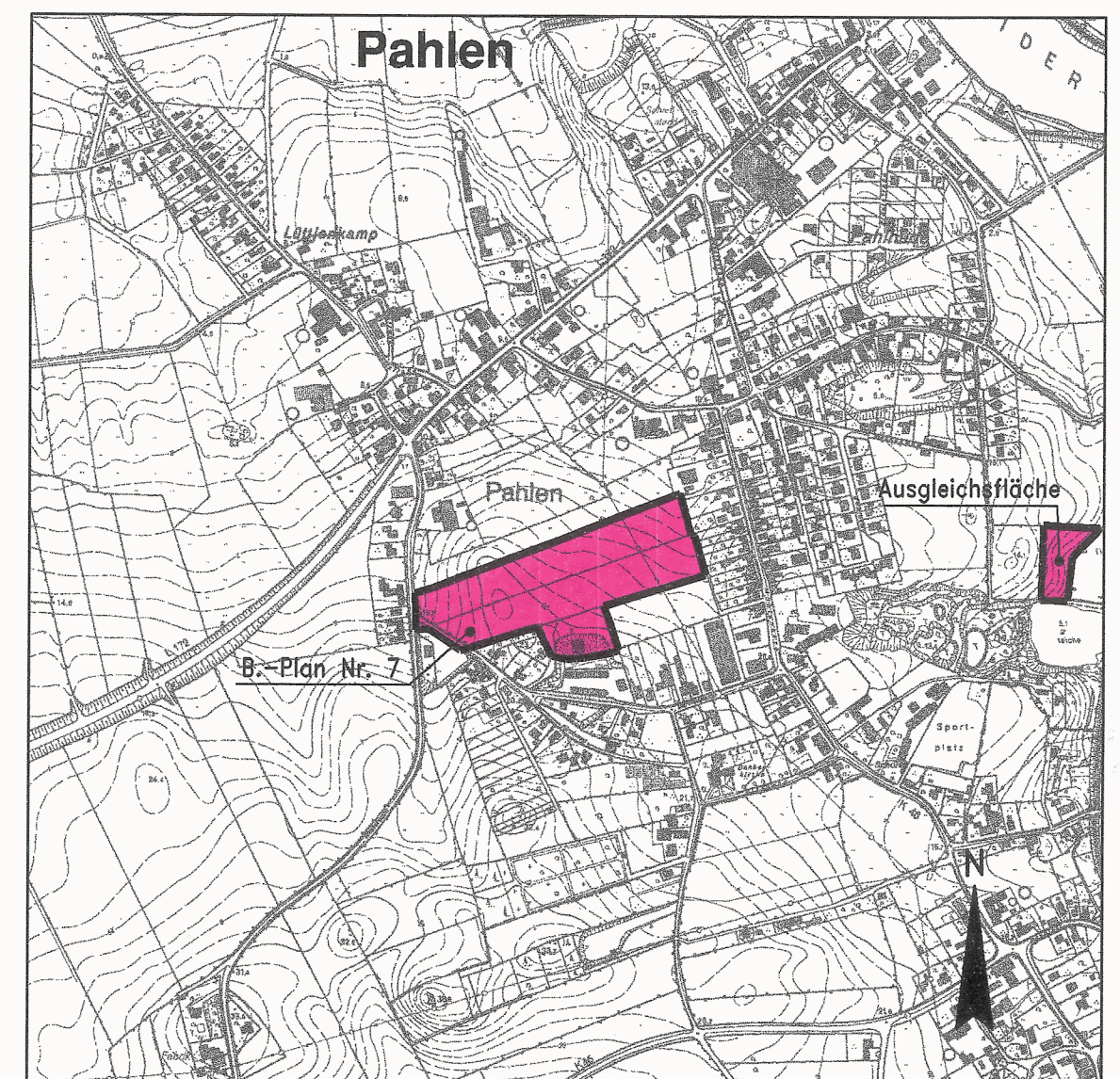
10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den im Bebauungsplan vorgesehenen unbebauten Baugrundstücken Nr. 1 – 38 zugeordnet:

– Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenanteil von 3.080 m² (Gehölzpflanzung) einschließlich der vorgesehenen Biotopmaßnahmen.

– Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenanteil von 5.600 m² einschließlich der vorgesehenen Biotopmaßnahmen.

Obersichtsplan M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Pahlen

Für das Gebiet (Teil A) "östlich der Straße Westerende und nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp" und (Teil A1) "östlich der Straße Heesenweg und westlich unmittelbar an den Teichen"

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.02.2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.02.2004 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. A1) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2004 bis 12.02.2004 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 23.02.2004 bis 12.02.2004 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. A1) und dem Text (Teil B) am 24.02.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Pahlen, 13.05.2004

6. Der katastermäßige Bestand am 28.01.2000 und 09.09.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, 23. April 2004

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A u. A1) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntgemacht.

Pahlen, 13.05.2004

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan aufbewahrt wird während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 13.05.2004 bis 01.06.2004 öffentlich bekanntgemacht 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 am 01.06.2004 in Kraft getreten.

Pahlen, 01.06.2004