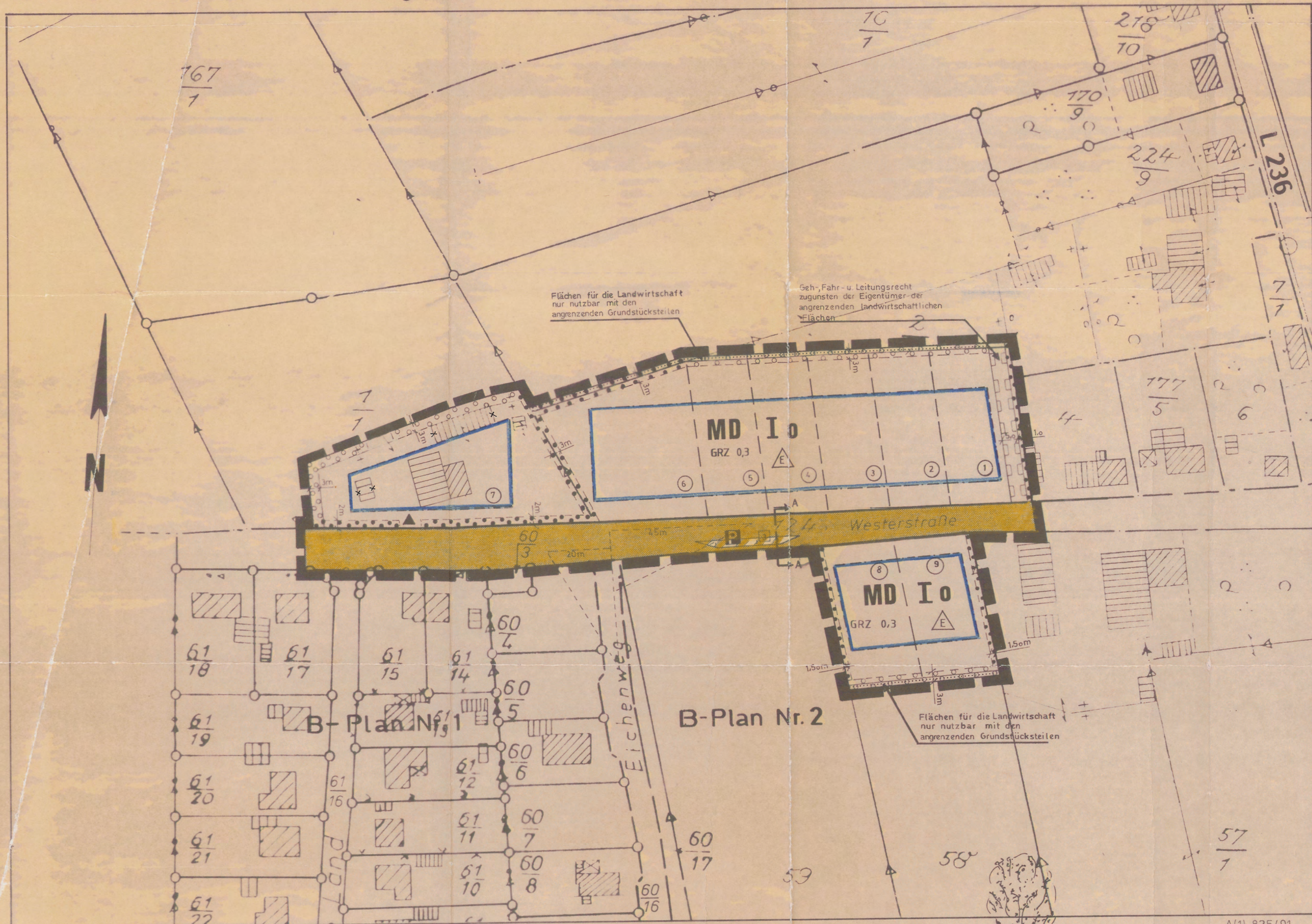


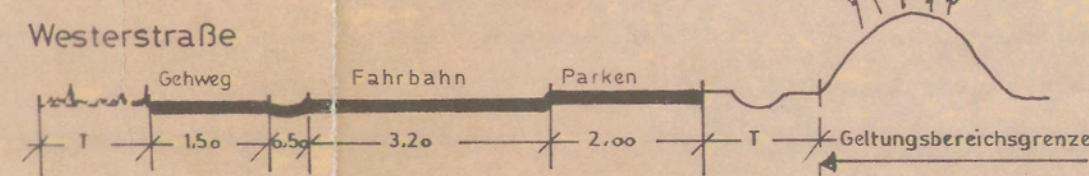
PLANZEICHNUNG TEIL A

ES GILT DIE BAUNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan · Kreis Dithmarschen ·
Gemeinde Sarzbüttel · Gemarkung Sarzbüttel · Flur 4 · Maßstab 1:1000



STRASSENPROFIL



SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 FÜR DAS GEBIET "AM ALTEN LAND - BEREICH BEIDSEITIG DER WESTERSTRASSE ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.07.1992... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Am alten Land - Bereich beidseitig der Westerstraße zwischen der vorhandenen Bebauung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257).

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
MD	Dorfgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 5 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	"
0	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
▲	Nur Einzelhäuser zulässig	"
—	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Öffentliche Parkflächen	"
—	Straßenbegrenzungslinie	"
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger - der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
◀	Grundstückzufahrt - Einfahrt -	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	wegfallende Flurstücksgrenze
—	neue - geplante - Flurstücksgrenze
①	Grundstücksnummer
②	Flurstücksnummer
③	Anzahl der Parkplätze
■	vorhandene bauliche Anlage
▲	Sichtdreieck

TEXT TEIL B

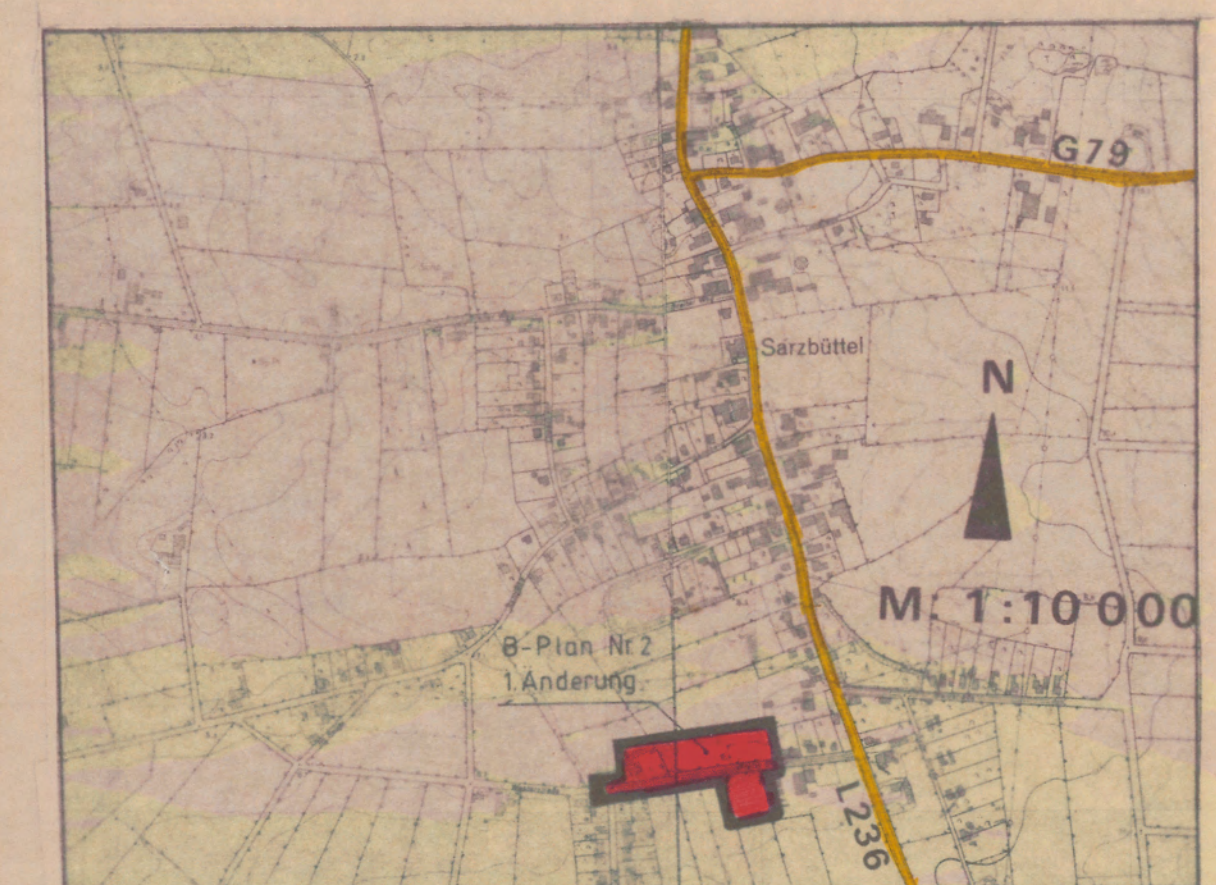
- Nutzungsbeschränkungen**
 - Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
 - Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe dürfen keine Ställe für Tierhaltungen über 3 Großvieheinheiten (GV) nach den VDI-Richtlinien 2471 und 2472 errichten.
 - Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (GILT NICHT FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE STALLGEBÄUDE)**
 - Hauptgebäude**
 - Dachform: Sattel-, Walz- oder Krüppelwalddach
 - Dachneigung: 35° bis 48°
 - Ausnahmen: bis 60° bei einem Walz- oder Krüppelwalddach
 - Dacheindeckung: Dachpfannen
 - Außenwände: Verblendsmauerwerk
 - Ausnahmen: Verblendsmauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendsmauerwerk muß überwiegen.
 - Garagen und Nebengebäude**
 - Dach: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 35°
 - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
 - Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbau-
- Carports in Holz
 - Landwirtschaftliche Stallgebäude**
 - Außenwände: Verblendsmauerwerk
 - Ausnahme für Drempelflächen: Profilblech beschichtet oder Holz
 - Dach: Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,5 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,5 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Pasterzement hergestellt werden.

Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

ÜBERSICHTSPLAN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 DER GEMEINDE SARZBÜTTEL

FÜR DAS GEBIET "AM ALTEN LAND,
BEREICH BEIDSEITIG DER WESTERSTRASSE
ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG"

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.1991... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrück in der "Tarzeszeitung" am 24.06.91... erfolgt.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.10.91... durchgeführt worden.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.1992... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 08.10.1991... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.92... bis zum 28.08.92... 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 18.01.1992... in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am... sowie die gesetzlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldort, den 02. Juli 1992... *Man*
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.07.1992... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister

- Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.1992... von der Gemeindevertretung mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.07.1992... gebilligt.
Sarzbüttel, den 04.08.1992... *Peden* Bürgermeister
- Die Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 18.04.1993... dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 30.06.1993... Az: 604.622.601038... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechten geltend macht.
Sarzbüttel, den 19.07.1993... *Peden* Bürgermeister
- Sarzbüttel, den 19.07.1993... *Peden* Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit bekanntgemacht.
Sarzbüttel, den 19.07.1993... *Peden* Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.07.1993... 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 (§ 245 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Trübsachen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 24.07.1993... in Kraft getreten.
Sarzbüttel, den 24.07.1993... *Peden* Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet "Am alten Land, Bereich nördlich der Westerstraße"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Sarzbüttel hat im Jahre 1980 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für 30 Wohngrundstücke für den "Einfamilienhausbau" in einem allgemeinen Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise vor. Das Baugebiet ist erst teilweise realisiert, lediglich auf der Westseite der Planstraße sind die Baugrundstücke weitgehend bebaut bzw. verkauft. Die Baufläche östlich der Erschließungsstraße kann z. Z. noch nicht für eine Bebauung der Grundstücke erworben werden.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind weitgehend hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Änderung - Erweiterung - des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem weiteren örtlichen Eigenbedarf an Baugrundstücken, insbesondere für Wohnhausbauten, in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe der Erweiterung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine vertretbare Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen.

Entsprechend den Zielen der Gemeinde und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sollen neben einem bebauten Grundstück 8 weitere Grundstücke in einem Dorfgebiet (MD) erschlossen werden.

Um die vorhandene aufgelockerte Wohnstruktur in der südwestlichen Ortslage mit Dorfcharakter zu erhalten und weiterzuentwickeln, sind für den Änderungsbereich nachfolgende Festsetzungen getroffen worden:

- die Grundflächenzahl (GRZ) ist in angemessener Weise begrenzt worden,
- die zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2. Wohnungen haben,
- die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohngebiete wird im vorliegenden Erweiterungsgebiet das Dorfgebiet in der Nutzung eingeschränkt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Ställe für Tierhaltungen über 3 Großvieheinheiten werden nicht zugelassen.

Von diesen Betrieben oder Anlagen werden Belästigungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder -Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

In dem künftigen Baugebiet werden keine Immissionen durch Verkehr, durch die Landwirtschaft oder Gewerbe erwartet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches um rd. 1,4 ha und ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sarzbüttel entwickelt worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich im Privateigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Versorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Versorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Brauchwasser, Löschwasser und Strom gilt auch für den vorliegenden Änderungsbereich (Erweiterungsbereich).

6. Entsorgungseinrichtungen

6.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen zentralen Kläranlage zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Südermiele geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Sielverband und den Fachbehörden zu erfolgen.

7. Straßenerschließung

Die vorhandene Westerstraße ist als Erschließungsstraße für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Westerstraße wird aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung mit einem reduzierten Straßenprofil festgesetzt. Die Verkehrssicherheit wird durch einen überfahrbaren Gehweg, der durch eine 50 cm breite Entwässerungsmulde von der Fahrbahn getrennt wird, gewährleistet.

Der Gehweg wird an die Landesstraße 236 angebunden und wird bis an die Straße am alten Land (Bebauungsplan Nr. 1) ausgebaut.

8. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den Pflichtstellplätzen

9 WE/3 = 3 Parkplätze

in ausreichender Anzahl an der Westerstraße als Längsparkplätze festgesetzt worden.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen) stellt nach dem Landschaftspflegegesetz Schleswig-Holstein (LPflegG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

Durch die Realisierung des Baugebietes sind nachfolgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- teilweise Beseitigung der vorhandenen Knicks an den öffentlichen Verkehrsflächen der Westerstraße;
- Versiegelung von rd. 20 % der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Bebauung.

Die Gemeinde beabsichtigt, den "Eingriff" durch die Errichtung von Knicks an der nördlichen und an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze auszugleichen. Die Flächen sind entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Die Errichtung der Knicks einschließlich der Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt durch die Gemeinde. Die dauernde Unterhaltung (Knickpflege) wird den künftigen Eigentümern übertragen.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen.

Weiterhin sind die vorhandenen Knicks und Bepflanzungen im Bereich der Grundstücke Nr. 6 und 7 zu erhalten. Diese Flächen sind entsprechend in der Planzeichnung Teil A nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt worden.

10. Kosten

Die Erschließungskosten - Ausbau des Gehweges und der öffentlichen Parkplätze - werden derzeit auf rd. 50.000,-- DM geschätzt.

Die Westerstraße stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Kosten hierfür werden von der Gemeinde übernommen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig bei der Haushaltsplanung der Gemeinde berücksichtigt.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Sarzbüttel, den 13. AUG. 1992




Gemeinde Sarzbüttel
- Bürgermeister -