

SATZUNG DER GEMEINDE SCHAFFSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 FÜR DAS GEBIET "MÖHLNBARG"

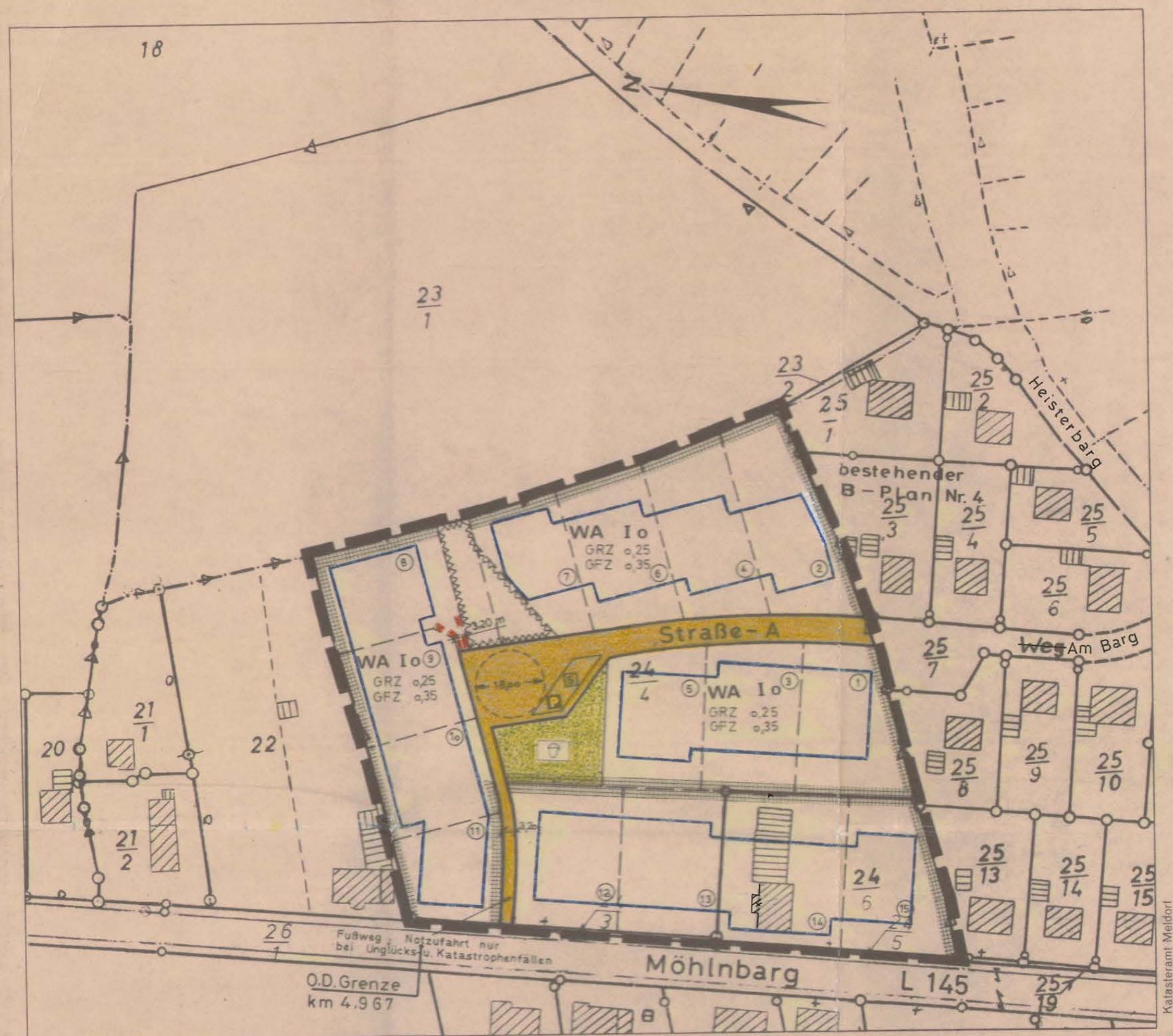
Auf Grund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert am 6.07.1979 (BGBl. I. S. 949) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.04.1969 (GVOBl. Sch.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 9.12.1960 (GVOBl. Sch.-H. S. 198) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schaffstedt vom 26. Jan. 1981 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Möhlnbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL-A

Amtliche Planunterlage
für einen Bebauungsplan

Kreis Dithmarschen
Gemeinde Schaffstedt
Gemarkung Schaffstedt

Flur 4
Maßstab 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	FESTSETZUNGEN Erläuterungen
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
I	allgemeines Wohngebiet
O	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze
	offene Bauweise
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf
	Straßenverkehrsflächen
	öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - zugunsten der Anlieger -
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz -
	das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
	von der Bebauung freizuhalten Grundstücke
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze
	neue - geplante - Flurstücksgrenze
	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksnummer
	Grundstücksnummer
	Anzahl der Parkplätze
	Sichtdreieck

Rechtsgrundlage
§ 9 Abs. 7 BBauG
§ 9 Abs. 1 BBauG sowie 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie 22 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
" "
" "
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie 16 Abs. 2 und 17 BauNVO

TEXT TEIL-B

I. Gestaltung der Gebäude

- Dachform: Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung: 35° - 48°
Ausnahme: 25° - 35° bei einem Walmdach
- Dacheindeckung: Pfannen oder Schiefer
- Außenwandgestaltung: Verblendmauerwerk, Farbton rot bis braun oder gelb
Ausnahmen: 1) Verblendmauerwerk in weißem Farbton
2) Verblendmauerwerk mit Teilflächen der Außenwände in Holz

II. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel die maximale Höhe von 0,70 m über die vorhandene Geländeoberfläche nicht überschreiten.

III. Garagen:

Außenwandgestaltung wie die Hauptgebäude. Im Bauwuch sind nur Flachdachkonstruktionen bzw. zur Längsseite flachgeneigte Dachkonstruktionen zwischen waagerechten Giebelseiben zugelassen. Garagen mit Pultdach, außer wie vor beschrieben, sind unzulässig.

IV. Einfriedigungen:

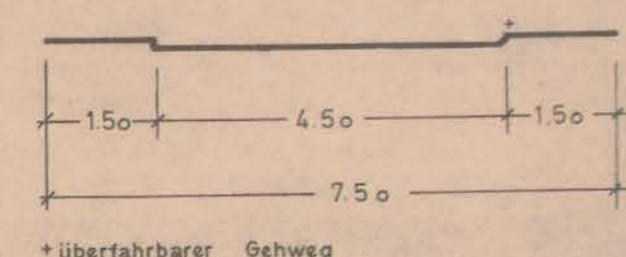
Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, einfachem Draht oder einfachem Maschendraht oder aus großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff oder Holz hergestellt werden. Die maximale Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

V. Im Bereich der von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (Sichtdreieck) sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Straßenverkehrsfläche sowie Grundstückzufahrten nicht zulässig.

VI. Auf den Grundstücken Nr. 7 und 8 ist die Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO direkt an den von der Bebauung freizuhalten Grundstücks- teilen für die künftige Straße nicht zulässig; die Abstände müssen mind. 1/2 H betragen.

STRASSENPROFIL

Straße - A



+ überfahrbare Gehweg

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. April 1980.

Schaffstedt, den 19. Mai 1981



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. Okt. 1980 bis 05. Nov. 1980 nach vorheriger am 25. Sep. 1980, abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Schaffstedt, den 19. Mai 1981



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 07. Mai 1981 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 07. Mai 1981



Begleitungsvermessungsdirektor

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26. Jan. 1981 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. Jan. 1981 gebilligt.

Schaffstedt, den 19. Mai 1981



Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BBauG mit Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 24. Juni 1981, Az. 001.632.001/89 mit Auflagen erteilt.

Schaffstedt, den 03. Juli 1981



Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung vom 19. Mai 1981 erfüllt. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Dithmarschen vom 20. Juni 1981 bestätigt.

Schaffstedt, den 20. Juni 1981

Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

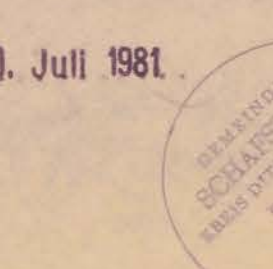
Schaffstedt, den 03. Juli 1981



Bürgermeister

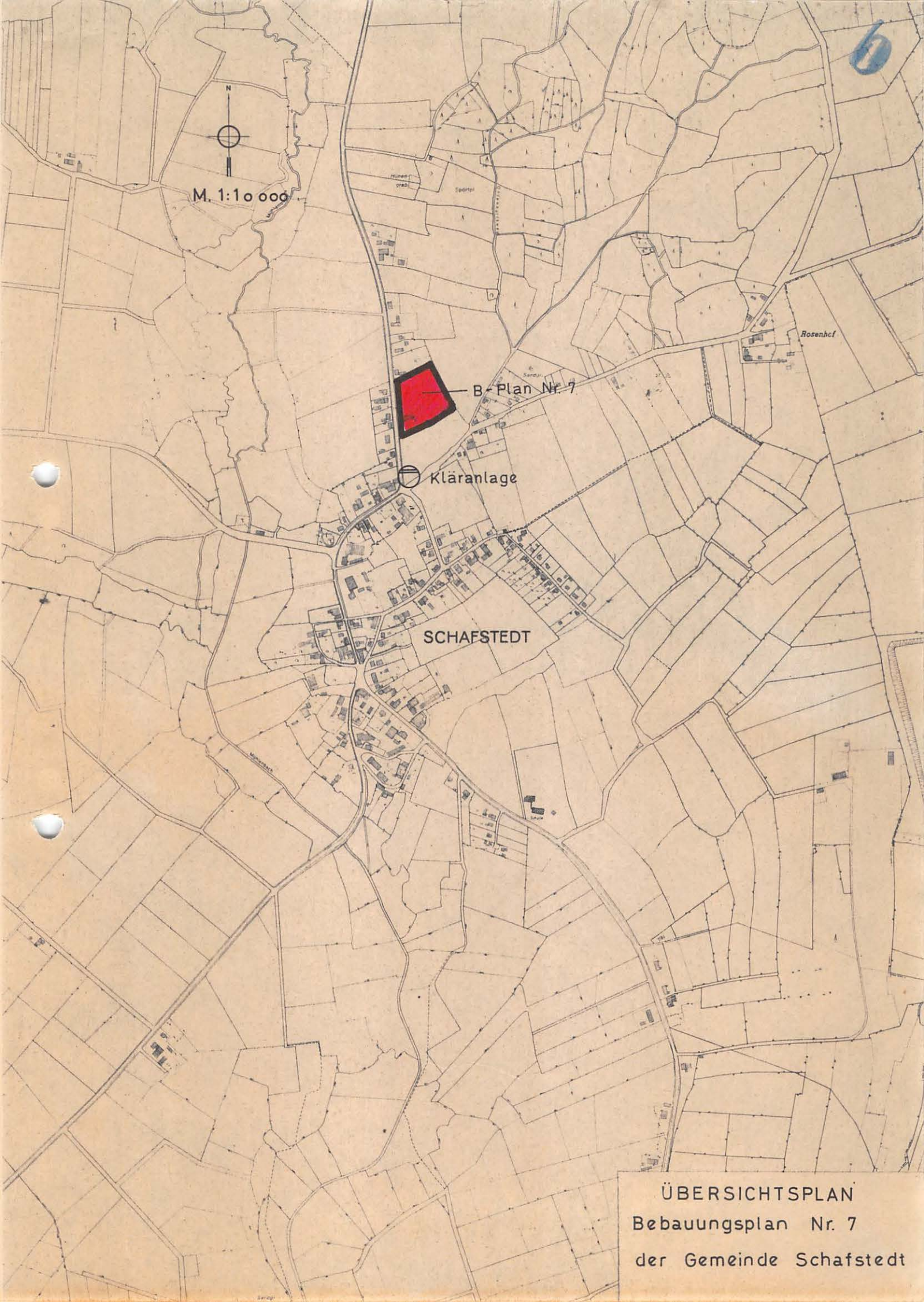
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 07. Juni 1981 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit der Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Schaffstedt, den 20. Juni 1981



Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Schaffstedt
für das Gebiet "Möhlnbarg"**



M. 1:10 000

B-Plan Nr. 7

Kläranlage

SCHAFSTEDT

ÜBERSICHTSPLAN
Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Schafstedt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr.7
der Gemeinde Schafstedt
für das Gebiet "Möhlberg"

1. Allgemeines:

1.1 Verhältnisse der Gemeinde:

Die Gemeinde Schafstedt hat zur Zeit rund 1160 Einwohner und liegt ca. 7 km südlich vom ländlichen Zentralort Albersdorf entfernt. Schafstedt ist dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Albersdorf zugeordnet. Verwaltungsmäßig gehört die Gemeinde zur Kirchspielslandgemeinde Albersdorf, Kreis Dithmarschen.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes:

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt ostwärts der Landesstraße 145 unmittelbar im Anschluß an die bebauten Ortslage.

1.3 Topographie:

Das ca. 1,6 ha große Geestbodengelände des Plangeltungsbereiches ist fast eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse:

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, das Flurstück 24/4, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Lediglich das bebaute Grundstück, Flurstück 24/6, ist im Privateigentum.

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

1.5 Notwendigkeit der Erschließung:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Wohnbaubedarf zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Neben dem bebauten Grundstück werden 14 Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Bodenordnende Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes nach §§ 45 ff. BBauG - Umlegung -, §§ 80 ff. BBauG - Grenzregelungen - sowie Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG werden nur dann vorgesehen, wenn die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren zur Baulanderschließung nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

3. Versorgungseinrichtungen:

3.1 Elektrischer Strom:

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen.

3.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt. Die Müllgefäße sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von den Nachbargrundstücken einsehbar sind.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen einer vollbiologischen Gebietskläranlage zugeführt. Die Anlage befindet sich innerhalb des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 4 (s. Übersichtsplan) und wird im Zuge der Erschließung des vorliegenden Plangebietes erweitert, so daß eine schadloose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Schafstedter Mühlenbach geleitet. Das auf den geplanten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern der Untergrund geeignet ist, zur Anreicherung des Grundwassers über Einzelsickerschächte in den Untergrund zu leiten.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggfs. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

5. Straßenerschließung:

Die Planstraße A und die Landesstraße 145 sind als Erschließungsstraßen in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden.

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteile zwischen den Grundstücken Nr.7 und Nr.8 bzw. auf dem Grundstück Nr.7 sind festgesetzt worden, um eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten durch die Anbindung einer Erschließungsstraße an die Planstraße A zu ermöglichen. Die Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücken sind nur außerhalb der genannten Fläche zulässig.

6. Grünfläche - Spielplatz -

Die in der Planzeichnung Teil - A festgesetzte Grünfläche - Spielplatz - wird mit Spielgeräten für schulpflichtige Kinder im Alter von 7 - 12 Jahren eingerichtet.

7. Kosten:

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich werden derzeit auf rund DM 400.000,- geschätzt. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10% nach § 129 BBauG, mithin derzeit ca. DM 40.000,-.

Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde aus
Eigenmitteln - Rücklage - zu finanzieren.

2225 Schafstedt, den



Joachim
Gemeinde Schafstedt
- Bürgermeister -