

Gemeinde Pahlen

Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

für das Gebiet

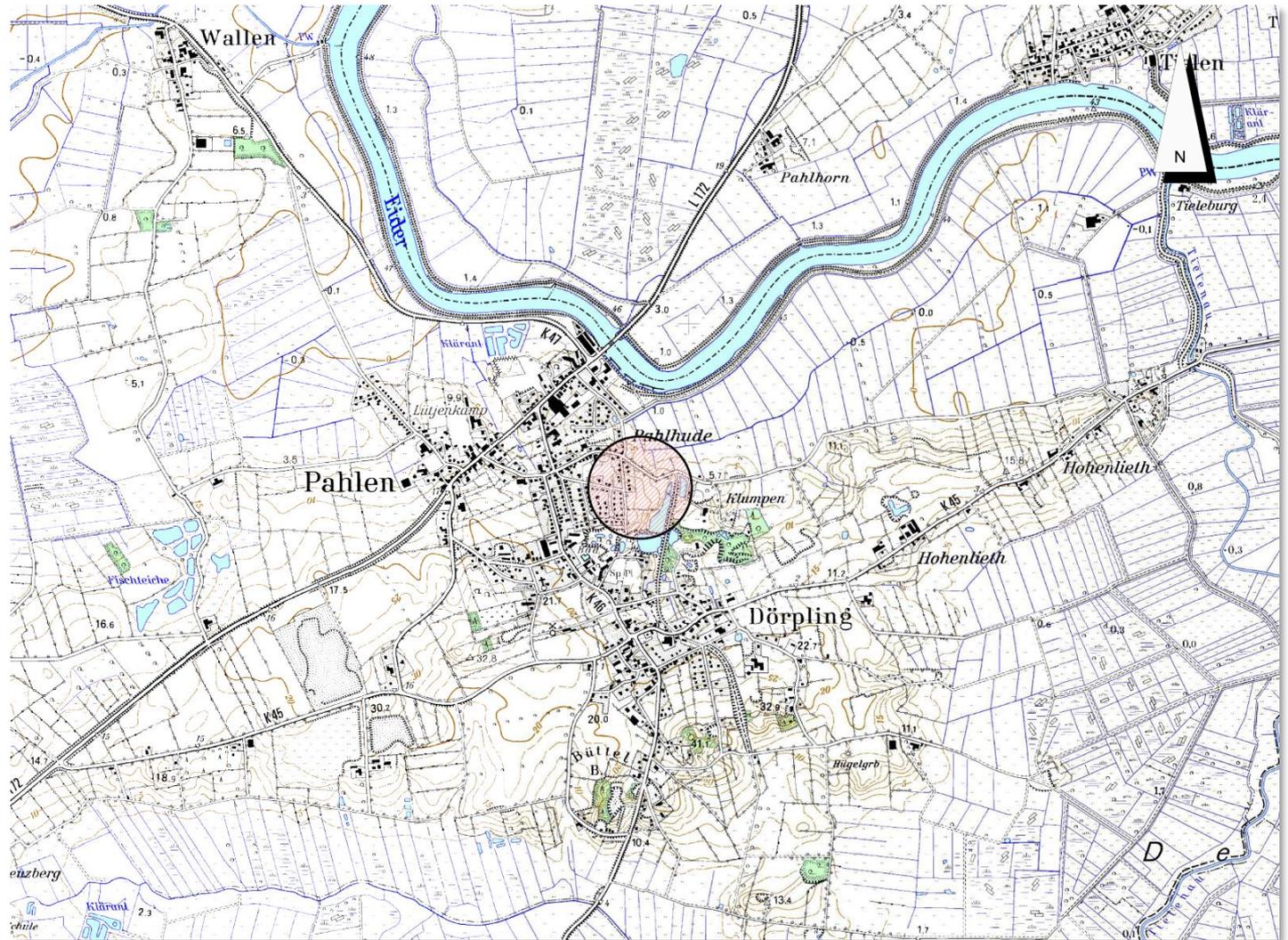
„östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße,
westlich der Teiche am Klumpen“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 01
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp 

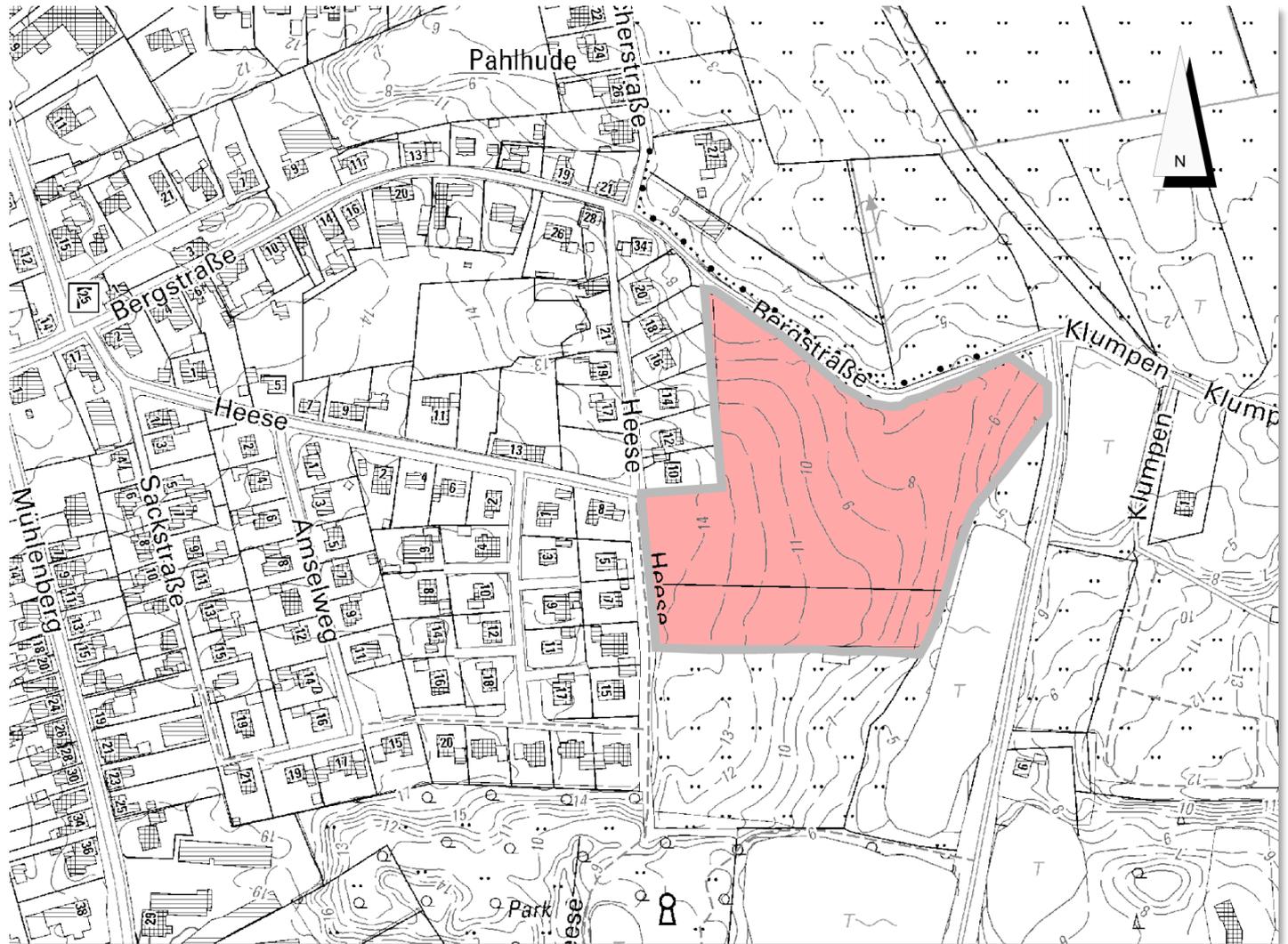
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Lage



Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Übersicht



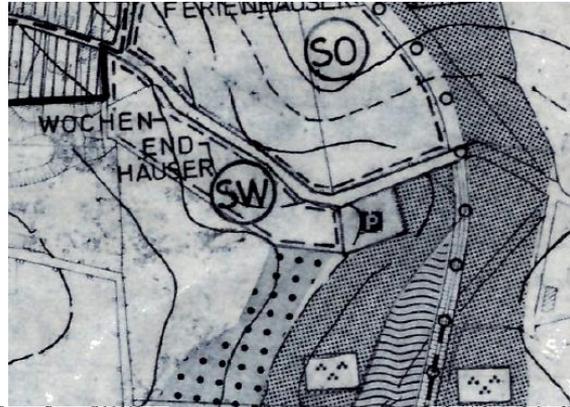
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Luftbild

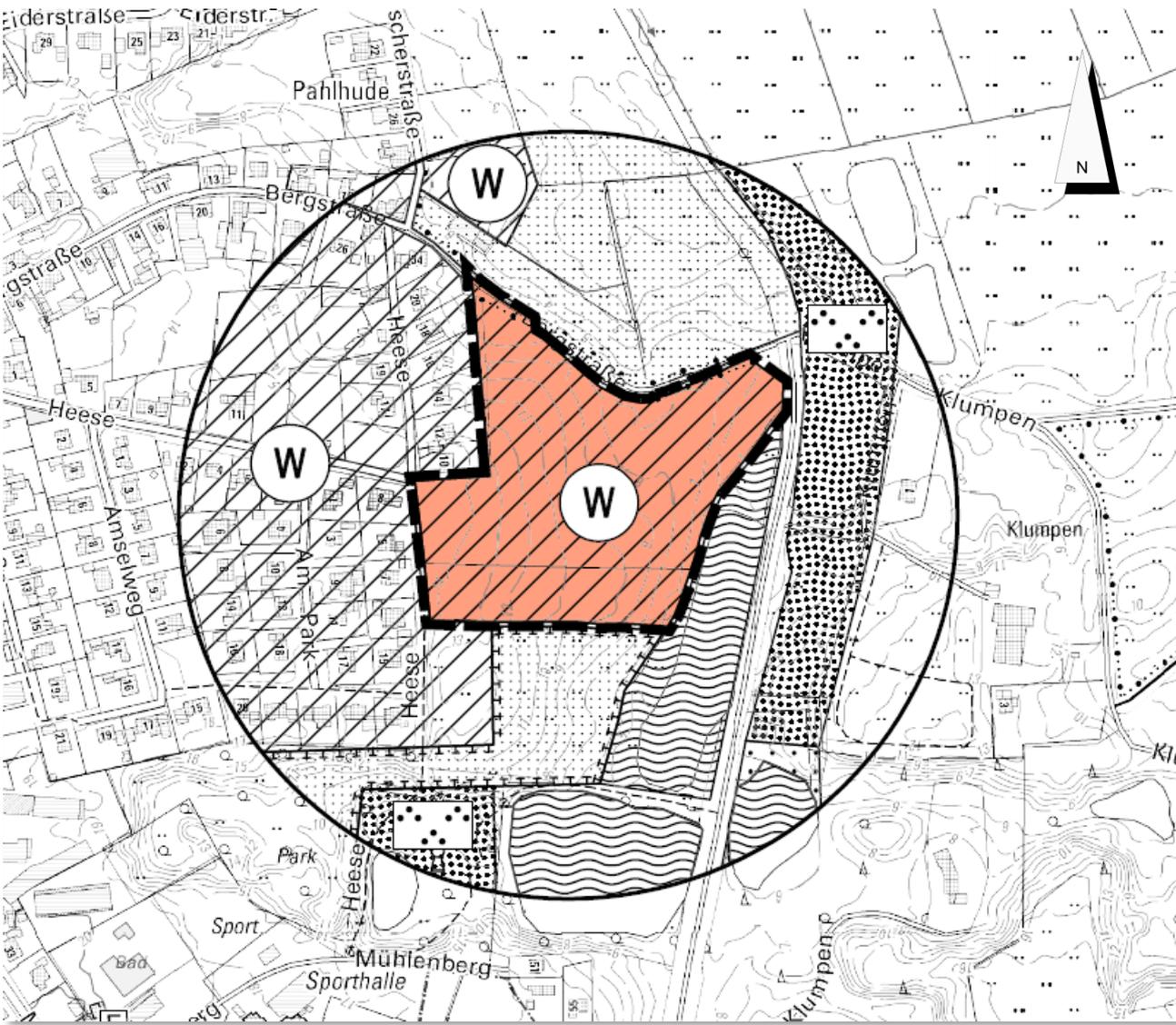


Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Flächennutzungsplan
Bestand

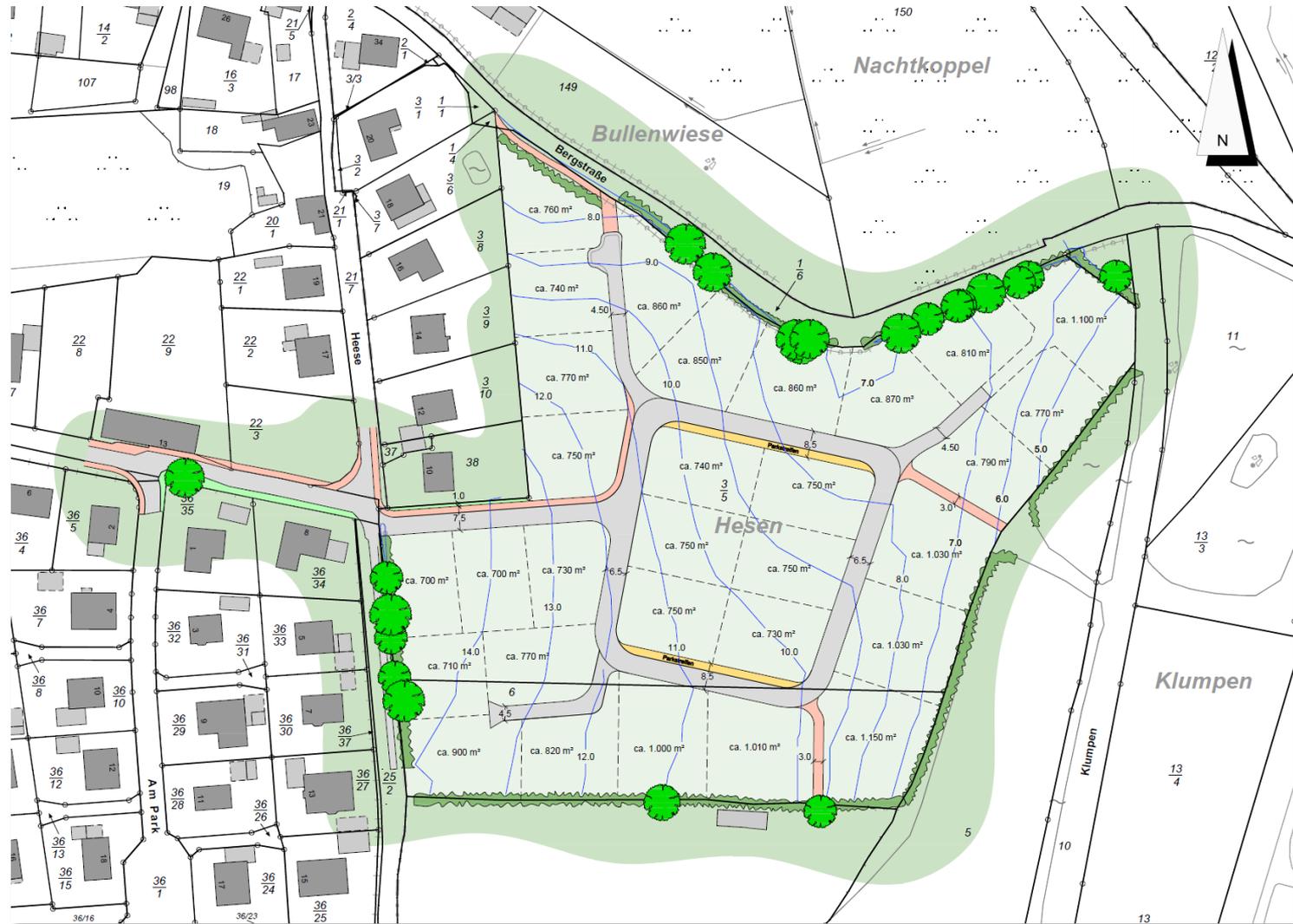


Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“



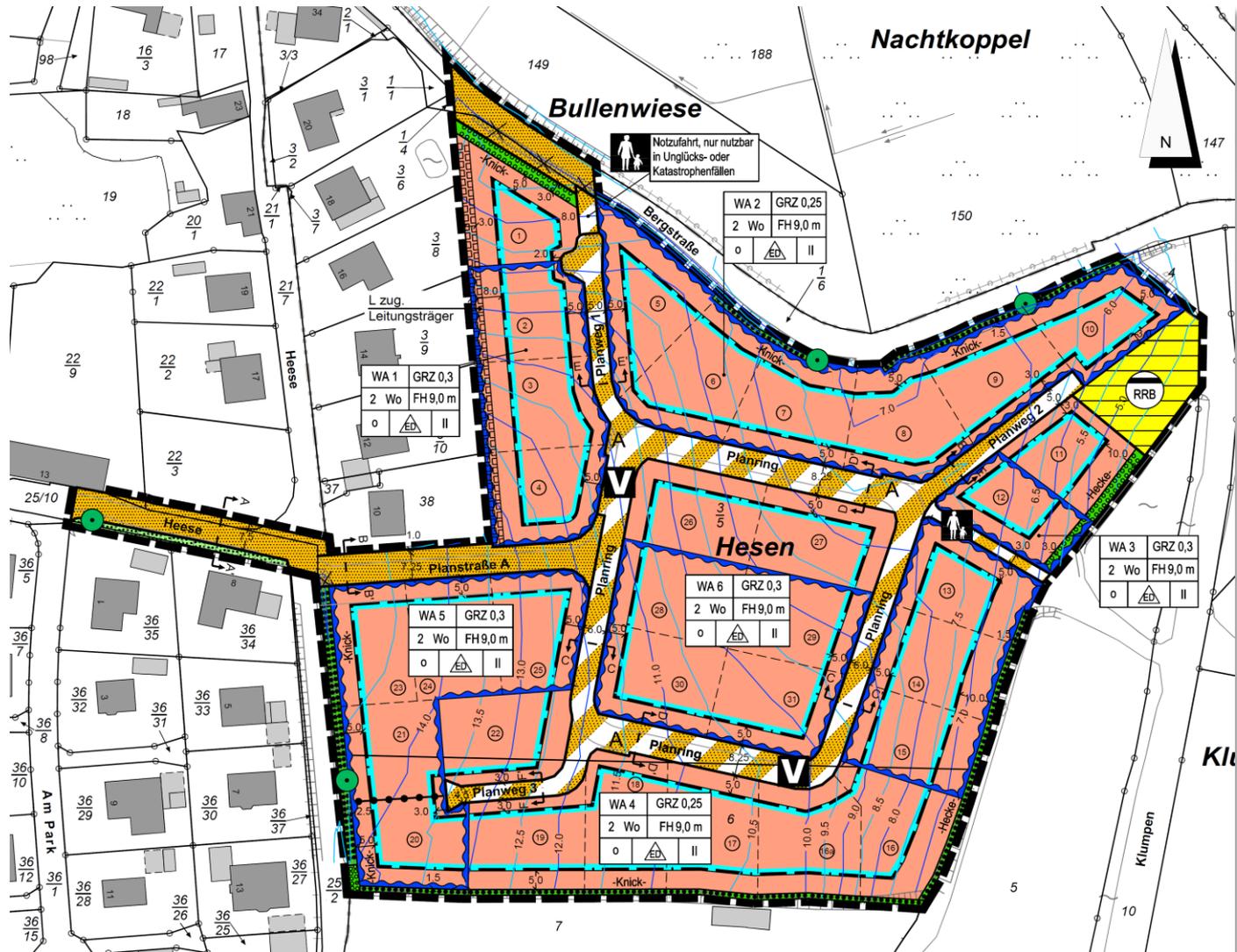
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Städtebaulicher Funktionsplan – Stand 01.09.2020



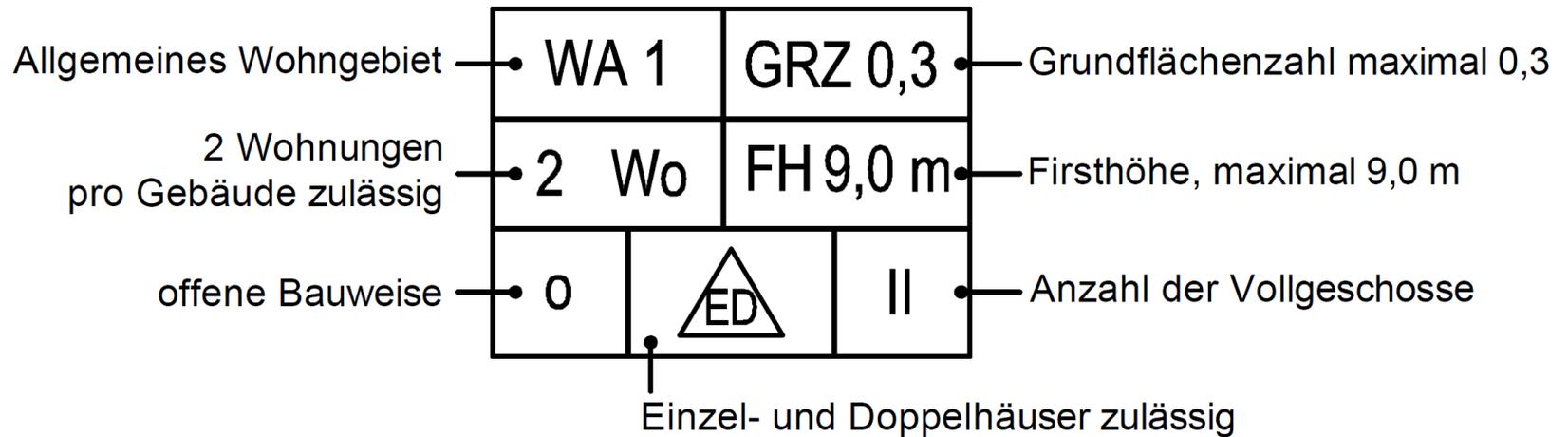
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Planzeichnung



Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Nutzungsschablone



Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Text (Teil B) Überschriften

1. AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN
2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
3. HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN
4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Text (Teil B) Überschriften

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN -KNICKSCHUTZSTREIFEN-

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

6.1 Neuanlage von Hecken

6.2 Neuanlage von Knicks

6.3 Erhaltung von Knicks und Hecken

Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Text (Teil B)

1. **AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (5) BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 sind unzulässig.

2. **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.

3. **HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Bei Doppelhäusern darf je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.

Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Text (Teil B)

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN -

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden und der neu anzulegenden Knicks und Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zäune sind zulässig.

Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Text (Teil B)

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

6.1 Neuanlage von Hecken

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

6.2 Neuanlage von Knicks

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- sind jeweils Knicks anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

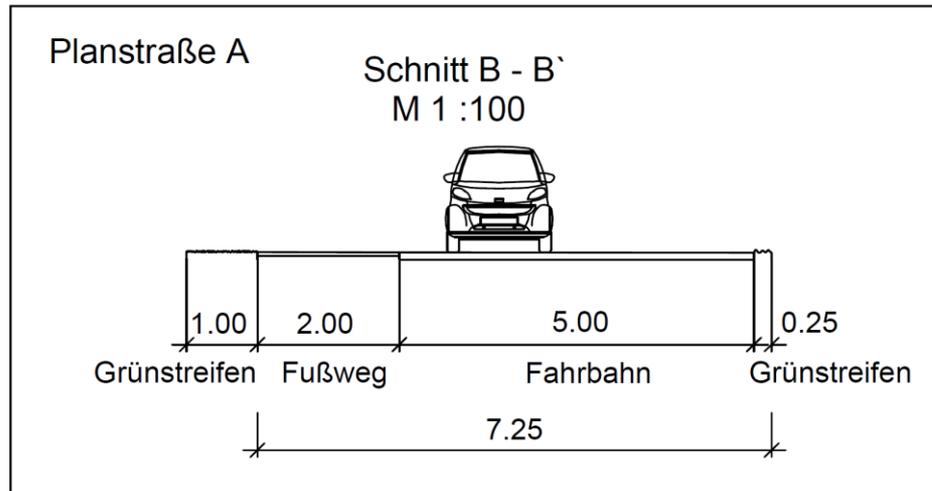
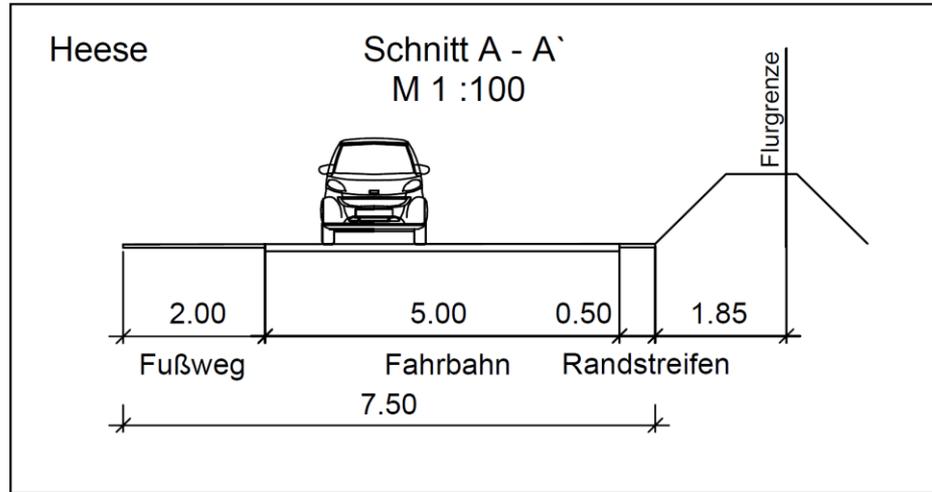
6.3 Erhaltung von Knicks und Hecken

(§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)

Die nachrichtlich übernommenen sowie die neu geplanten Knicks und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

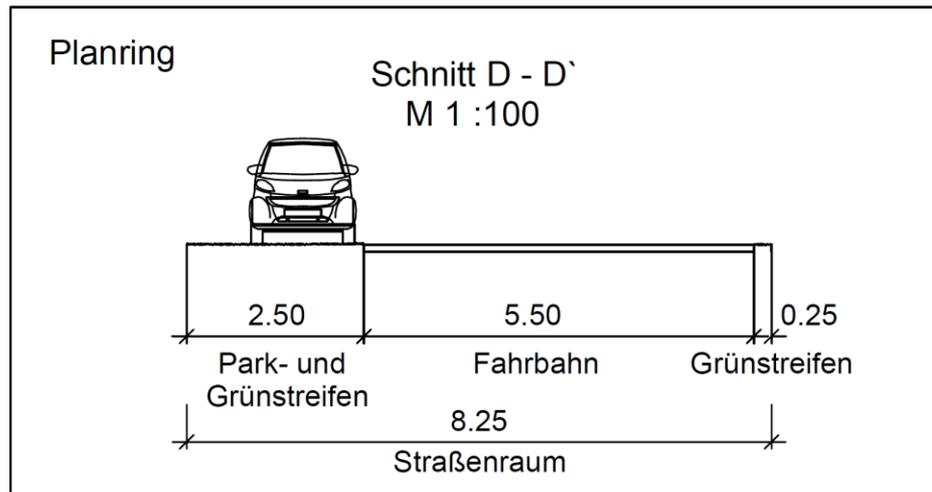
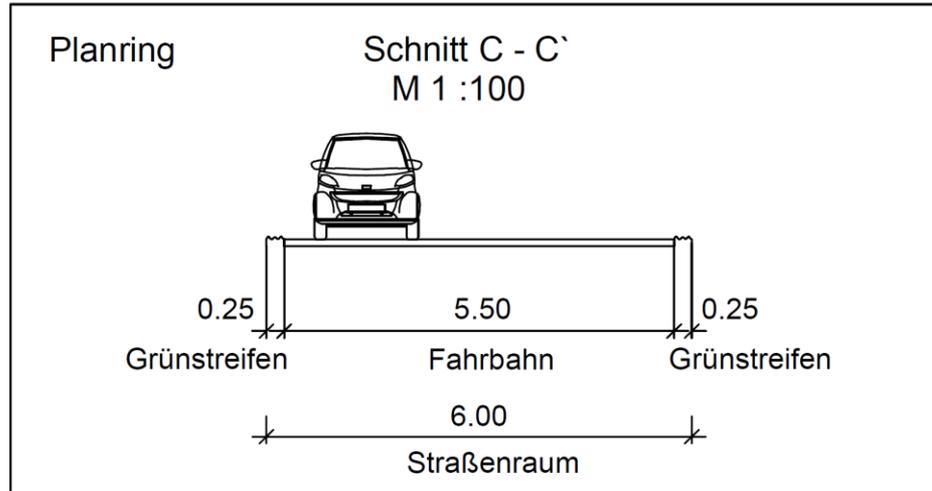
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Straßenquerschnitte



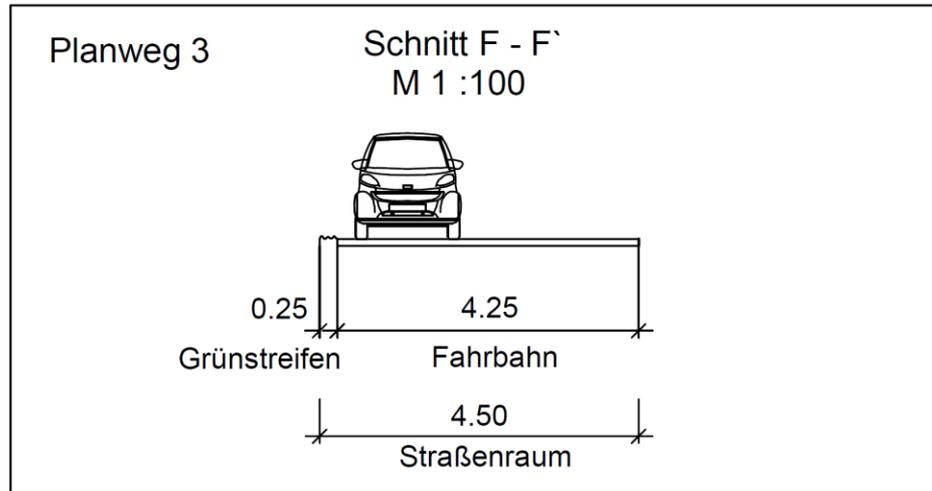
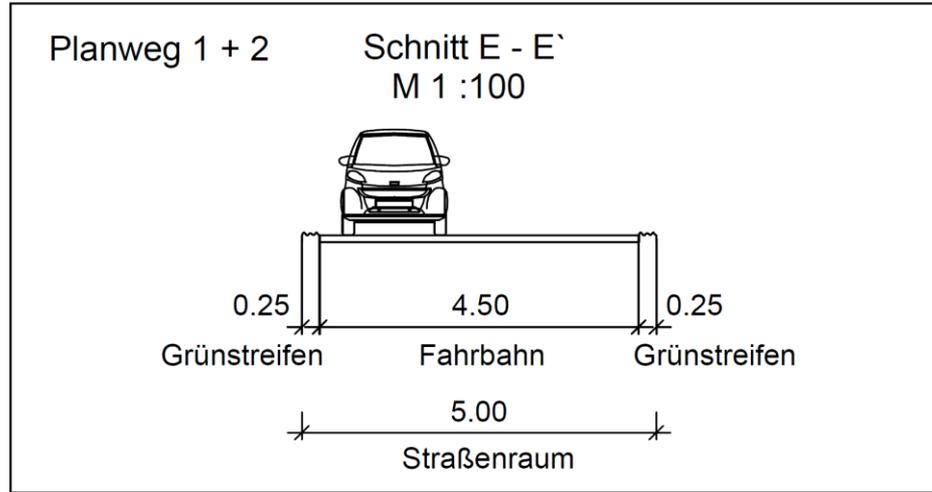
Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Straßenquerschnitte



Gemeinde Pahlen, Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“

Straßenquerschnitte



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 01
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp 