

# Grundstücks- und Preisübersicht

Gemeinde Albersdorf - Bebauungsplan Nr. 35



ohne Maßstab

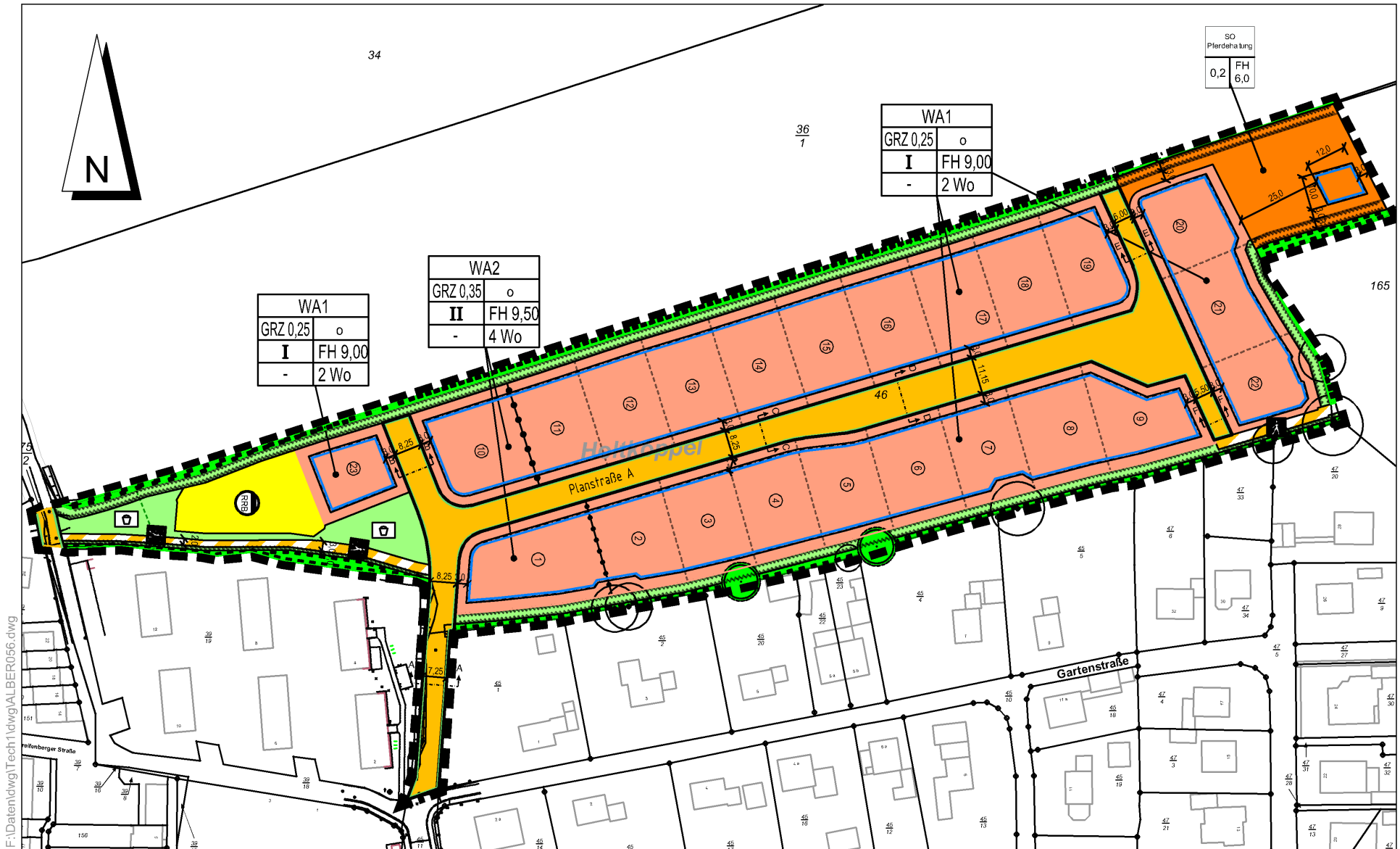
## Albersdorf - B-Plan Nr. 35 "Gartenstr., Greifenberger Str." / Preisliste 2024

Bauplatz Nr.	Albersdorf GB-Blatt	Flurstück/e	Größe cirka	Preis pro m <sup>2</sup>	Grundstückspreis	Vermessungskostenanteil	öffentl. Wasservers.	Anpflanzung Laubbaum	SW/RW bzw. SW-Schacht	Gesamtkaufpreis
1	4770	749	1.093	139 €	151.927 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	156.127 €
2	4770	748	684	123 €	84.132 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	88.332 €
3	4770	747	670	123 €	82.410 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	86.610 €
4	4770	746	686	123 €	84.378 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	88.578 €
5	4770	745	663	123 €	81.549 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	85.749 €
6	4770	744	689	123 €	84.747 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	88.947 €
7	4770	743	658	123 €	80.934 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	85.134 €
8	4770	742	738	123 €	90.774 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	94.974 €
9	4770	741	779	123 €	95.817 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	1.200 €	100.017 €
10	4770	728	911	139 €	126.629 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	132.029 €
11	4770	729	672	123 €	82.656 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	88.056 €
12	4770	730	677	123 €	83.271 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	88.671 €
13	4770	731	685	123 €	84.255 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	89.655 €
14	4770	732	681	123 €	83.763 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	89.163 €
15	4770	733	689	123 €	84.747 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	90.147 €
16	4770	734	695	123 €	85.485 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	90.885 €
17	4770	735	700	123 €	86.100 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	91.500 €
18	4770	736	709	123 €	87.207 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	92.607 €
19	4770	737	735	123 €	90.405 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	95.805 €
20	4770	738	743	123 €	91.389 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	96.789 €
21	4770	739	765	123 €	94.095 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	99.495 €
22	4770	740	667	123 €	82.041 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	87.441 €
23	4770	727	624	123 €	76.752 €	950 €	2.050 €	durch Erwerber	2.400 €	82.152 €
Pferdekoppel	4770	753	5.892	10 €	58.920 €	- €	- €	- €	- €	58.920 €

# Gemeinde Albersdorf

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

## Planzeichnung (Teil A)



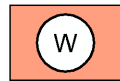
ohne Maßstab

# Gemeinde Albersdorf

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BaUGB; § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet



Sonstige Sondergebiete, hier Pferdehaltung

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. max. 2

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3

maximal zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. max. 0,3

I

maximale Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. max. 1

TH

maximal zulässige Traufhöhe in m

FH

maximal zulässige Firsthöhe in m

### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

o

offene Bauweise

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

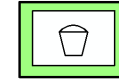


Flächen für Entsorgungsanlagen  
-Regenrückhaltebecken-

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



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

### Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

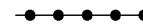


Erhaltung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung der Flächen, die von  
Bebauung freizuhalten sind

### Planzeichen ohne Normcharakter

49

Flurstücksnummer

12

Nummer des Baugrundstückes



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude



Prägende Einzelbäume außerhalb  
des Geltungsbereichs

### Nachrichtliche Übernahme (§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)



Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks



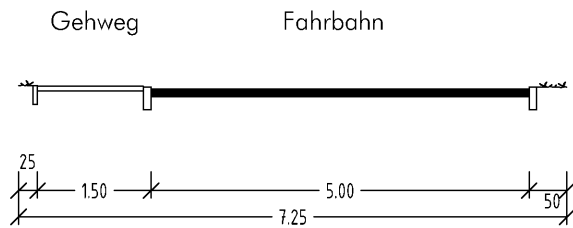
Grenze des gesetzlichen Waldabstands  
- 30m -

# Gemeinde Albersdorf

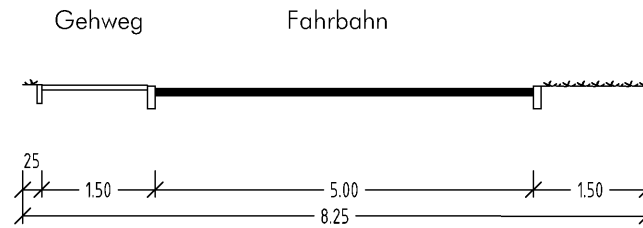
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

## Straßenquerschnitte

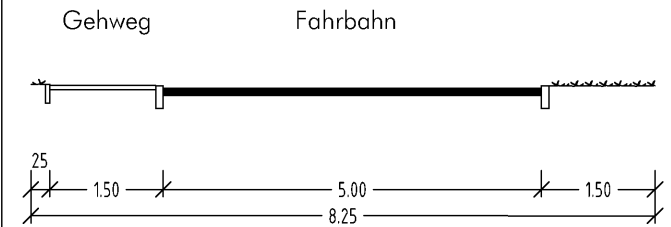
Schnitt A - A  
Maßstab 1:100



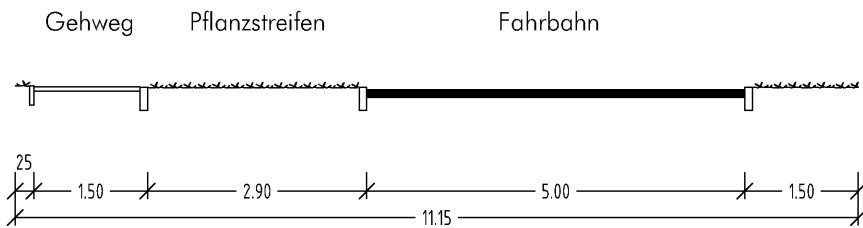
Schnitt B - B  
Maßstab 1:100



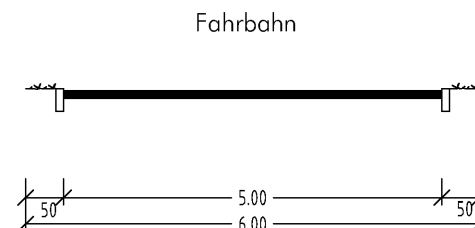
Schnitt C - C  
Maßstab 1:100



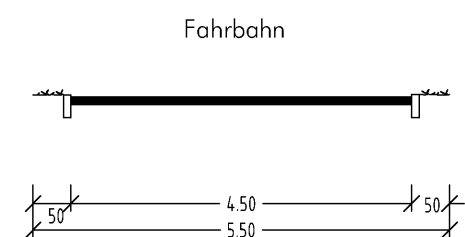
Schnitt D - D  
Maßstab 1:100



Schnitt E - E  
Maßstab 1:100



Schnitt F - F  
Maßstab 1:100



Irrtum vorbehalten

# Gemeinde Albersdorf

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 und § 11 BauNVO)

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet Pferdehaltung dient der Unterbringung von nebenerwerblicher oder freizeitmäßiger Pferde-, Pony- und ergänzender Tierhaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Zulässig sind Anlagen zur nebenerwerblichen oder freizeitmäßigen Pferde- und Ponyhaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nebenanlagen und Stellplätze, die dem Gebietszweck dienen. Ausnahmsweise können auch andere Tierarten entsprechend des Gebietszwecks in Satz 1 gehalten werden, wobei Geflügel, Schweine und Rinder ausgeschlossen sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den höchsten Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- 2.2 Ausnahmsweise ist in den mit WA1 bezeichneten Teilgebieten eine maximale GRZ von 0,3 zulässig. Ausnahmevoraussetzung ist die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Wohnungen oder als Doppelhäuser.
- 2.3 In den mit WA2 bezeichneten Teilgebieten sind für Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen eine GRZ von 0,3 und maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- 2.4 Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1,0 m überschritten werden.

### 3. Maßnahmen für Naturschutz

Die dargestellten vorhandenen Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Der angrenzende von Bebauung frei zu haltende Schutzstreifen muss von anderen Nutzungen freigehalten und als extensive Wiesenfläche angelegt werden.

### 4. Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens neun einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

- 5.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Mindestneigung 20°. Die Vorgaben gelten nicht für Walmflächen bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontspießen und Gauben. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

## Text (Teil B)

- 5.2 Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Anthrazit sowie Braun- und Rottöne zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Solarenergieanlagen sowie für Flachdächer von Nebengebäuden.
- 5.3 Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3 m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Oberhalb von 0,50 m sind nur Hecken, bepflanzte Erd- bzw. Steinwälle und offene Zäune ohne flächenhaften Sichtschutz zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- 5.4 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nicht im Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet werden.
- 5.5 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz sowie Gründächer zulässig.
- 5.6 Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 5.7 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohnungen im Wohngebäude darf der Nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden.

## Hinweise

- Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedigungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Vorgartengestaltung, Stellplätze und Dächer gem. Ziff. 5.1 bis 5.7 der textlichen Festsetzungen.
- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist dort, wo die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.