Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

SATZUNG DER GEMEINDE ELPERSBÜTTEL ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 FÜR DAS GEBIET "AM FISCHTEICH"

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.1998 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Am Fischteich" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkplätze	" " "
	Straßenbegrenzungslinie	" " "
	öffentliche Grünflächen – Parkanlage –	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität –	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des Grundstückes Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

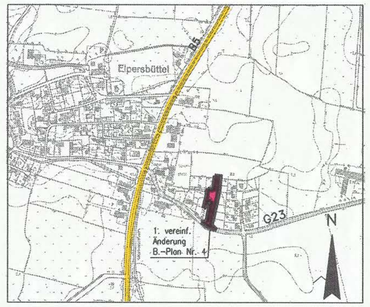
- vorhandene Flurstücksgrenze
- wegfallende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- [1] Anzahl der Parkplätze
- (3) Grundstücksnummer

TEXT TEIL B

1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Grundstückes Nr. 3, die öffentlichen Gehwege und die öffentlichen Parkplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen. (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 92 LBO Schl.-H.)

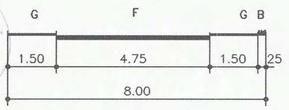
2. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind als heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Übersichtsplan M. 1 : 10000

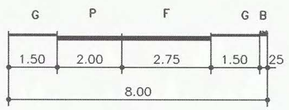


Straßenprofile

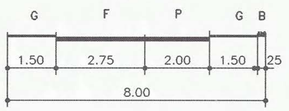
Am Fischteich
Schnitt A – A



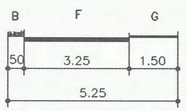
Am Fischteich
Schnitt B – B



Am Fischteich
Schnitt C – C



Straße B
Schnitt D – D



B = Bankette
F = Fahrbahn
G = Gehweg
P = Parkplatz

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 07.07.97 erfolgt.

2. Den Eigentümern, der von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke und den von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.03.98 geprüft.

   ~~Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.~~

4. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.03.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.03.98 gebilligt.

Elperbüttel, den 16.03.1998

Bürgermeister

5. Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elpersbüttel, den 16.03.1998

Bürgermeister

6. Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.03.1998 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
   Die Satzung ist mithin am 20.03.1998 in Kraft getreten.

Elpersbüttel, den 20.03.1998

Bürgermeister

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Elpersbüttel

Für das Gebiet "Am Fischteich"

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Elpersbüttel
für das Gebiet „Am Fischteich"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Elpersbüttel ist am 11.04.1993 in Rechtskraft getreten.

Das ca. 1,6 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - vor.

Das Baugebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind weitgehend hergestellt. Die öffentlichen Gehwege sind noch nicht ausgebaut worden.

2. Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes

Nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan werden die Baugrundstücke über Erschließungsstraßen erschlossen, die den Charakter von Wohnwegen aufweisen. Die Straße Am Fischteich ist entsprechend mit einem reduzierten Straßenprofil ausgebaut worden. Die im nördlichen Plangeltungsbereich festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der angrenzenden Grundstücke ist mit gleichem Straßenquerschnitt ausgebaut worden.

Die Gemeinde beabsichtigt, den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 über die Straße Am Fischteich zu erschließen. Die vorhandene Straße Am Fischteich ist im Hinblick auf die Erweiterung der Baugebiete nicht ausreichend ausgebaut. Die Anbindung des Bebauungsplanes erfordert nunmehr durch die höhere Verkehrsbelastung eine Erweiterung der Verkehrsanlagen der Straße Am Fischteich unter Einbeziehung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Norden. Die Straße Am Fischteich wird bei der vorliegenden vereinfachten Änderung den Straßenquerschnitten der Erschließungsstraßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 angepaßt. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 4,75 m vorgesehen, so daß künftig Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ermöglicht wird. Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Fußweg an der Westseite vorgesehen. Durch die Erweiterung des Straßenquerschnittes werden im Hinblick auf den künftig vermehrten Verkehr verkehrsgerechte Bedingungen geschaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraße verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Parkplätze innerhalb der Fahrbahn, Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung" geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird jedoch nicht beabsichtigt.

Durch die Anbindung des Baugebietes Nr. 5 an die Straße Am Fischteich wird der im vorliegenden B-Plan Nr. 4 vorhandene Wendeplatz entbehrlich. Die Fläche des Wendeplatzes wird im Zuge der Erschließung zurückgebaut. Dadurch entfallen auch die bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze im Bereich des Wendeplatzes. Die öffentlichen Parkplätze werden nunmehr in einem Verhältnis von 1 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen innerhalb der Fahrbahn der Straße Am Fischteich festgesetzt (14 WE/5 ~ 3 P). Weitere öffentliche Parkplätze werden aufgrund der dörflichen Nutzung nicht erforderlich.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Im Einmündungsbereich der Straße B in die Straße Am Fischteich ist ein Ausbau nach § 10 StVO vorgesehen. Die Straße Am Fischteich erhält einen durchgehenden Gehweg. Freizuhaltende Sichtflächen werden auf den angrenzenden Grundstücken nicht erforderlich.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom November 1994 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann vorbereitet, wenn die Bebauungsplanänderung zusätzliche Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition zuläßt.

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Nutzungen nicht wesentlich geändert. Ein zusätzlicher Eingriff wird lediglich durch die zusätzliche Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Fischteich vorbereitet. Dieser Eingriff wird durch die Entsiegelung des Wendeplatzes weitgehend kompensiert. Darüber hinaus ist ein Baum im Bereich der Einmündung der Straße B in die Straße Am Fischteich zu ersetzen. Das Ausgleichsdefizit wird durch die Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze kompensiert.

Im einzelnen wird der Eingriff nachfolgend bilanziert:

a) Zusätzliche Versiegelung durch

– öffentliche Verkehrsflächen		
(7,75 x 150) - (4,75 X 150)	=	450,0 m²
– mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		
5 x 7	=	35,0 m²
	gesamt	485,0 m²
Ausgleich erf.: 335 x 0,2	=	67,0 m²
150 x 0,3	=	45,0 m²
		112,0 m²

Der vorgenannte Flächenbedarf für den Ausgleich wird weitgehend durch die Entsiegelung des Wendeplatzes erreicht. Die Entsiegelungsflächen haben eine Größe von rd. 290 m².
Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von
(290 m² x 0,3) - 112,0 m² = - 25,0 m²

b) Beseitigung eines Baumes (Esche) im Bereich der Ausrundung der Straße B in die Straße Am Fischteich mit einem Stammumfang von rd. 0,9 m.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sieht im Bereich der öffentlichen Parkplätze Ersatzpflanzungen von 6 Einzelbäumen vor. In Abstimmung mit der UNB des Kreises Dithmarschen werden die Eingriffe durch die Entsiegelung des Wendeplatzes und durch die zu pflanzenden 6 Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze kompensiert.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens nach dem BauGB werden nicht erforderlich.

5. Kosten

Zur Durchführung der Änderung der Erschließungsanlagen werden nachfolgende Kosten geschätzt:

– Erweiterung der Fahrbahn einschl. Ausbau eines zweiten Gehweges und der Parkplätze	70.000 DM
– Versiegelung des Wendeplatzes einschl. der vorgesehenen Anpflanzungen	10.000 DM
	80.000 DM

Die Straße Amt Fischteich stellt bereits eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zur Erweiterung der Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die hierfür erforderlichen Kosten werden von der Gemeinde finanziert, da eine Ausbausatzung nach dem KAG nicht vorliegt.

Der Erschließungsaufwand wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert.

Die Erweiterung der Erschließungsanlagen soll im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 5, voraussichtlich im Jahre 1998 durchgeführt werden.

Neben den vorgenannten Festsetzungen zur Umgestaltung der Erschließungsanlagen werden keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 behält weiterhin Gültigkeit.

Elpersbüttel, den 16.03.1998

GEMEINDE ELPERSBÜTTEL KREIS DITHMARSCHEN 2

Gemeinde Elpersbüttel
- Bürgermeister -