

# Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kreis Dithmarschen · Gemeinde Nordermeldorf · Gemarkung Nordermeldorf · Flur 17 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 20.11.1997  
Grundlage: Flurkarte 1:2000

Vervielfältigung genehmigt  
A(1) 9700041

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.08.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 21.08.87 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.07.1988 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.08.1988 öffentlich ausgestellt. 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 07.08.1988 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.1988 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.10.88 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.10.1988 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand vom 11.01.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Meldorf, den 20. Okt. 1998  
*Leiter des Katasteramtes*
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt. Nordermeldorf, den 14.01.1999  
*Bürgermeister*
- Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan, 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 19.01.1999 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 mit dem am 20.01.1999 in Kraft getreten. Nordermeldorf, den 20.01.1999  
*Bürgermeister*

Nordermeldorf, den 14.01.1999  
*Bürgermeister*



## SATZUNG DER GEMEINDE NORDERMELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DES KIRCHWEGES UND SÜDLICH DES FODERWEGES IM ORTSTEIL THALINGBUREN"

Aufgrund des § 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 06.10.1988 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "nördlich des Kirchweges und südlich des Foderweges im Ortsteil Thalingburen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

##### Erläuterungen

##### Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig	- - -
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	- - -
Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Parkplätze	- - -
Straßenbegrenzungslinie	- - -
öffentliche Grünfläche - Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 14 und 15	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

#### Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Grundstücksnummer
- Anzahl der Parkplätze
- Sichtdreieck
- vorhandene bauliche Anlagen

### TEXT TEIL B

#### 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### 2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

##### 2.1 Hauptgebäude

- Dachform:	- Sattel-, Pult-, Walm oder Krüppelwalmdach,
- Dachneigung:	- 30° bis 50°
- Ausnahmen:	- Walme bis 60°
	- 35°-50° bei Häusern mit Außenwänden aus Holz
	- bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig.
- Dacheindeckung:	- Dachpfannen oder Schiefer in den Farbtönen rot, braun und schwarz
	- Solaranlagen
- Außenwände:	- Verbländmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
	- Verbländmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teillflächen in anderen Materialien. Das Verbländmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahmen:	- Holz

##### 2.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) und Anbauten

- Dachform:	- wie die Hauptgebäude,
- Dachneigung:	- Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung:	- wie die Hauptgebäude,
- Ausnahmen:	- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen

##### 2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und private Stellplätze

Die Grundstückszufahrten, die öffentlichen Gehwege entlang der Erschließungsstraßen sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserundurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

#### 3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Sockelhöhe**  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Traufhöhe**  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Firsthöhe**  
Die Firsthöhe darf 9,00m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

#### 4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 1,0 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.

#### 5. Freizuhaltenen Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

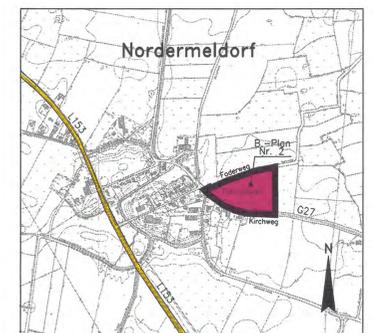
#### 6. Schutzflächen im Bereich des Grabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich des neuanzuliegenden Grabens an der östlichen Grenze des Planungsbereiches sind auf den Baugrundstücken 6, 7, 8 und 9 in einem Steifen von 2,0 m von der Böschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

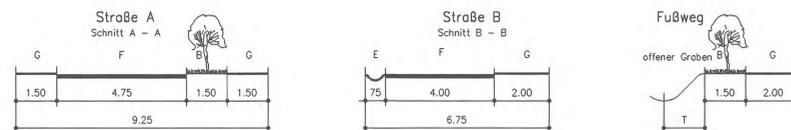
#### 7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 16 zugeordnet:
- 3941 m<sup>2</sup> der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.
- 20 m des neuanzuliegenden Grenzgrabens im östlichen Planungsbereiches sowie die Grabenaufweitung des Grabens entlang des Foderweges innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Fläche westlich des Spielplatzes und östlich des Fußweges/Notzufahrt für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.

### Übersichtsplan M. 1:10000



### Straßenprofile



- B = Bankett
- E = Entwässerung
- F = Fahrbahn
- G = Gehweg
- T = Tiefe

## Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Nordermeldorf

Für das Gebiet "nördlich des Kirchweges und südlich des Foderweges im Ortsteil Thalingburen"

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Nordermeldorf  
für den Bereich „nördlich des Kirchweges und südlich des Foderweges  
im Ortsteil Thalingburen“

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Nordermeldorf hat z. Z. rd. 670 Einwohner. Nordermeldorf besteht aus den Ortschaften Barsfleth und Thalingburen sowie dem Christianskoog und liegt im Südwesten Dithmarschens an der Meldorfer Bucht.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Hauptfunktion der Gemeinde die Agrarfunktion; erste Nebenfunktion ist die Wohnfunktion.

Nordermeldorf liegt an der Landesstraße 153 (L 153), die von Meldorf nach Wesselburen führt.

### **2. Lage des Bebauungsplangebietes**

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Anschluß an die östliche bebaute Ortslage des Ortsteiles Thalingburen.

### **3. Topographie**

Das ca. 2,1 ha große Marschbodengelände liegt ca. 2,5 m über NN. Es fällt zu den Randbereichen leicht ab und ist von Entwässerungsgrüppen durchzogen.

### **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen nach § 8 a Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz angekauft worden.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist auf den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung und deren Beachtung hinzuweisen.

## **5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf an Wohngrundstücken für den überwiegend örtlichen Eigenbedarf für weitere ca. 10 Jahre bis zum Jahre 2010 zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und um eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Bei einem künftigen Bedarf stehen auch weitere Flächen unmittelbar östlich des Baugebietes zur Verfügung.

Es sollen 16 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, hier in Anknüpfung an die bebaute Ortslage der Ortschaft Thalingburen eine überwiegende Wohnstruktur zu entwickeln.

Zur Verwirklichung der Planungsziele, zur Festigung der Wohnstruktur mit einer überwiegenden „Einfamilienhausbebauung“ wird ein allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Es werden überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. In einzelnen Bereichen sind auch Doppelhäuser zulässig. Bei den zugelassenen Wohngebäuden werden max. 2 Wohnungen zugelassen.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin die Belange des Umweltschutzes beachtet worden.

So wurde im Auftrage der Gemeinde für einen in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Betrieb eine Immissionsschutzstellungnahme durch die Landwirtschaftskammer eingeholt. Der dort ermittelte Immissionsschutzabstand von 172 m gegenüber einer Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung durch Immissionen aus Gewerbe oder durch Verkehr wird für das künftige Wohngebiet nicht erwartet.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der 4. Änderung der Gemeinde entwickelt.

## **6. Maßnahme 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 Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann vorgesehen, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **7. Versorgungseinrichtungen**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig AG. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

### **7.3 Feuerlöscheinrichtungen**

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

## **8. Entsorgungseinrichtungen**

### **8.1 Müllbeseitigung**

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

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage - Klärteiche - zur Reinigung zugeführt.

Die Kläranlage ist ausreichend bemessen. Der Anschluß des Plangebietes erfordert keine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage.

Das anfallende Oberflächenwasser wird - auch mit Rücksicht auf den durch die Versiegelung zu erwartenden Eingriff in den Wasserhaushalt - über die vorhandenen Gräben und den neu zu erstellenden Graben an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Nordermeldorf geleitet. Die Aufnahmekapazität des Sielsystems ist ausreichend, um zusätzliche hydraulische Belastungen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Die Reinigung und Unterhaltung der Gräben unterliegen jeweils bis zur Grabenmitte den Anliegern. Sie sind offen zu halten und im Sinne des LNatSchG (§ 12 Abs. 2) sowie des Landeswassergesetzes (§ 38 Abs. 1 und 2) zu pflegen.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Staatlichen Umweltamt in Schleswig, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

## **9. Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über das ausgebaute Straßennetz der Gemeinde, insbesondere der Gemeindestraße 67, dem Kirchweg. Die Planstraße A bindet als Erschließungsstraße das Plangebiet an das Erschließungssystem der Gemeinde an. Die Planstraßen A und B sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden. Um eine direkte Zufahrt der Grundstücke 9, 15 und 16 vom Kirchweg auszuschließen, wird die Gemeinde entsprechende Regelungen im Kaufvertrag treffen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraßen A und B verkehrsberuhigt auszubauen. Hierbei soll durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahneinengungen, Aufpflasterungen usw. eine natürliche Verkehrsberuhigung erreicht werden. Die Maßnahmen werden bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

Die Planstraße B ist auf der Südseite mit einem einseitigen Gehweg von 2,0 m Breite ausgestattet. Die Gemeinde erachtet dies aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich und die geringe Anzahl der betroffenen Grundstücke (Grundstücke 1 - 4) für ausreichend, zumal für diesen Bereich eine fußläufige Anbindung an den zum Ortskern führenden Fußweg - entlang des Kirchweges - über den Fußweg östlich der Maßnahmenfläche „naturnahe Wiesenfläche“ gegeben ist.

Die Planstraße A erhält beidseitig einen Gehweg von 1,50 m Breite sowie auf der Ostseite einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen. Dieser wird auch mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild mit mind. 4 und max. 6 Bäumen der Sorte „Echter Rotdorn“ (*Crataegus Levigata*) unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten zum Abschluß der Erschließungsmaßnahme bepflanzt und kann zum Zwecke von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen aufgeweitet werden.

Die Planstraße A soll später als Haupterschließungsstraße auch das östlich gelegene Erweiterungsgebiet erschließen.

Im Plangeltungsbereich wird nördlich des Kirchweges auf der Nordseite des vorhandenen Straßengrabens ein Fuß- und Radweg bis zum Foderweg geführt. Dieser ermöglicht eine fußläufige Anbindung an den Ortskern. Der 2 m breite Fuß- und Radweg ist durch einen 1,50 m breiten Grünstreifen von dem vorhandenen Graben getrennt. Der Grünstreifen wird auch mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten

mit mind. 12 und max. 14 Bäumen der Sorte „Gemeine Esche“ (*Fraxinus Excelsior*) bepflanzt.

Die öffentlichen Fußwege am Kirchweg und entlang der „naturnahen Wiesenfläche“ sowie die öffentlichen Parkplätze sind offenporig (wassergebundene Oberfläche, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Eine Befestigung, z. B. durch Beton, ist unzulässig.

Vom Wendehammer der Planstraße B bis zum Kirchweg ist ein öffentlicher Fußweg festgesetzt, der den Spielplatz erschließt und gleichzeitig als Notzuwegung bei Unglücks- und Katastrophenfällen vorgesehen ist. Es werden geeignete Maßnahmen getroffen, daß der Fußweg nicht für öffentliche Durchfahrten, sondern nur von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste befahren werden kann. Öffentliche Durchfahrten werden durch entsprechende Sperrerichtungen, wie z. B. herausnehmbare Sperrpfosten usw. ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere im Zufahrtsbereich zum Kirchweg. Im Einmündungsbereich Straße B/Straße A ist für die Straße A eine Vorfahrtsregelung nach § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO) vorgesehen. Hierzu wird der Gehweg auf der Westseite der Planstraße A im Bereich der Einmündung der Planstraße B fortlaufend mit einem abgesenkten Hochbord weitergeführt. Im Einmündungsbereich Straße A/Kirchweg ist eine Vorfahrtsregelung zu Gunsten des Kirchweges vorgesehen.

Das Baugebiet soll in einem Erschließungsabschnitt erschlossen werden.

#### **10. Ruhender Verkehr**

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

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85/95. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 6 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden max. 32 Wohneinheiten erwartet. Im Anschluß an die Wendeanlage der Planstraße B sind 6 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

#### **11. Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

Im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches ist eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - für schulpflichtige Kinder festgesetzt. Der Spielplatz ist über den Fußweg entlang des Kirchweges und über die Fußweg/Notzufahrtverbindung vom Wendehammer aus zu erreichen. Die Spielfläche soll als Spielplatz für schulpflichtige Kinder hergerichtet werden. Dieser Spielplatz soll insbesondere auch durch seine Lage den Kindern aus der angrenzenden bebauten Ortslage zugänglich sein.

Der Spielplatz ist auch mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten.

Dem Spielplatz ist westlich eine Fläche vorgelagert, die als Sicht- und Witterschutz für den Spielplatz dienen soll und entsprechend als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt.

## **12. Immissionsschutz**

Der Plangeltungsbereich berührt im Westen den Immissionsschutzbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinder- und Schweinehaltung. Für die Rinderhaltung in der vorliegenden Größenordnung liegt z. Z. keine rechtliche verbindliche Abstandsregelung vor. Um aber eine Beeinträchtigung einer Wohnbebauung durch Immissionen weitestgehend auszuschließen, wird ein Mindestabstand von 100 m zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und neu entstehender Wohnbebauung empfohlen. Dieser Immissionsbereich wird vom Plangeltungsbereich nicht berührt.

Für die Schweinehaltung hingegen wurde durch die Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ein Immissionsabstand von 172 m gegenüber einer Wohnbebauung (MI-, WA- und WR-Gebiet) ermittelt (siehe Anlage). Dieser volle Immissionsabstand ist bei den Festsetzungen für die Errichtung der Wohngebäude auf den Grundstücken, die den Immissionsbereich am Rande berühren, durch eine entsprechende Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Für die westlich des Spielplatzes innerhalb des Immissionsbereiches gelegene Fläche ist auch unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes als Sicht- und Witterungsschutz für den Kinderspielplatz ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

## **13. Natur- und Landschaftsschutz**

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Erschließungsanlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Grünflächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an dieser Stelle ist unvermeidbar, da der Gemeinde z. Z. keine alternativen Bauflächen zur Verfügung stehen und der Bedarf an Baugrundstücken für den eigenen Bedarf weiterhin gegeben ist.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen

Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden weitestgehend festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, dadurch wird die Versiegelungsfläche minimiert,
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasser-durchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, privaten Stellplätzen, öffentlichen Gehwegen im Bereich der Straßen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie durch die Verwendung einer offenporigen Oberflächenverfestigung für die Fußwege am Kirchweg und östlich der „naturnahen Wiesenfläche“ und der öffentlichen Parkplätze am Wendepplatz, dadurch wird der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert,
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, dadurch wird das charakteristische Ortsbild aufgenommen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert,
- Erhaltung der vorhandenen Gräben einschließlich ihrer Uferzonen und Anlage eines neuen Entwässerungsgrabens an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und zum Ausgleich für eine im Rahmen der Erschließung vorzunehmende Teilverrohrung des Grabens am Kirchweg,
- Schutz der vorhandenen Entwässerungsgräben durch Grünstreifen bzw. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und des neu anzulegenden Entwässerungsgrabens durch einen 2 m breiten von der Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:
  1. Entlang des Grabens am Foderweg als 5 m breiten Pflanzstreifen gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Schutz des Grabensund
  2. im westlichen Plangeltungsbereich als „naturnahe Wiesenfläche“entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes.
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes auf öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Außerdem hat die Gemeinde an anderer Stelle in dieser Begründung Aussagen getroffen, die zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs beitragen:

- Punkt 8.2 - Abwasserbeseitigung; hier wird erklärt, daß das anfallende Dach- und Oberflächenwasser in die das B-Plangebiet umgebenden Gräben zu entwässern ist,
- Punkt 9 - Straßenerschließung; hier hat die Gemeinde erklärt, daß verkehrsflächenbegleitende Grünstreifen als extensive Rasen-/Wiesenflächen anzulegen sind und Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen sind,
- Punkt 11 - Spielmöglichkeiten für Kinder; hier hat die Gemeinde erklärt, daß die öffentliche Grünfläche - Spielplatz - entsprechend dem Grünordnungsplan naturnah gestaltet wird.

#### 14. Ökokonto

Bei der Bilanzierung über Eingriffe und Ausgleich im Rahmen der Untersuchungen der naturschutz- und landschaftspflegerischen Belange im Grünordnungsplan ergibt sich ein Ausgleichsüberschuß von:

**985 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**  
und  
**110 m Grenzgraben (2 m breit).**

Nach § 135 a Abs. 2 Satz 2 kann die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchführen. Dies wird die Gemeinde in diesem Bebauungsplan im Sinne der als eine Einheit betrachtenden Maßnahme „naturnahe Wiesenfläche“ und Herstellung eines Grenzgrabens durchführen.

Die überschüssigen Kontingente bleiben bei der Zuordnung im Text Teil B des Bebauungsplanes unberücksichtigt und werden als sogenanntes „Ökokonto“ zur Kompensation von zukünftigen Eingriffen, z. B. im Rahmen der Ausweisung weiterer Baugebiete, genutzt.

#### 15. Kosten / Finanzierung

##### 15.1 Kosten:

a) Grunderwerb	
östlicher Bereich	180.000 DM
westlicher Bereich	25.000 DM
b) Erschließungskosten	
(Ausbau der Planstraße A, Planstraße B, der Wendeanlage mit den öffentlichen Parkplätzen, der Fußwege und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen einschl. der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung)	rd. 450.000 DM

c) Ausgleichsmaßnahmen (darin enthalten sind 9.000 DM als Kosten, die dem Ökokonto zuzu- ordnen sind)	rd. 57.000 DM
d) Planungskosten (Bauleitpläne)	rd. 22.000 DM
e) Abwasserbeseitigung	rd. 150.000 DM
f) Spielplatz einschl. Grunderwerb, Herrichtung und Spielgeräte	rd. 30.000 DM

## 15.2 Finanzierung:

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen erworben worden. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB beträgt rd. 450.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 45.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen der Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene gemeindliche Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem KAG erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Die privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anlieger) werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller Grundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde durch die vorgenannten Maßnahmen nicht.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB erhoben.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes soll 1999 erfolgen.

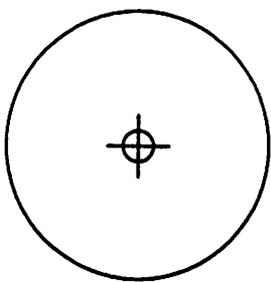
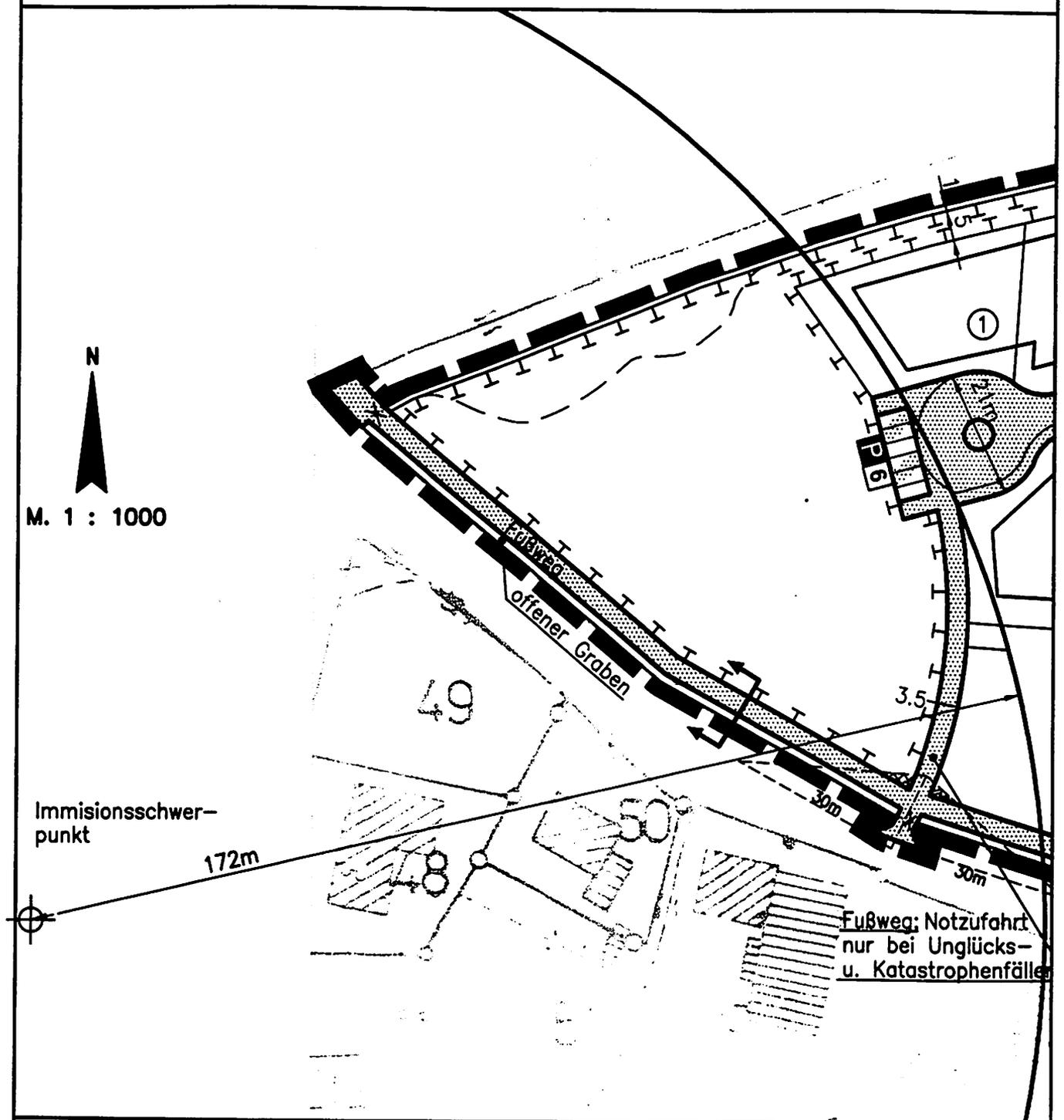
Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1999, bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Nordermeldorf, den 14.01.1999



Gemeinde Nordermeldorf  
- Bürgermeister -

# Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Nordermeldorf



**IMMISSIONSBEREICH** : voller Abstandsbereich  
nach VDI-RL 3471 (Schweinehaltung)

ermittelt durch Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschafts-  
kammer Schleswig-Holstein vom 24.02.1998