

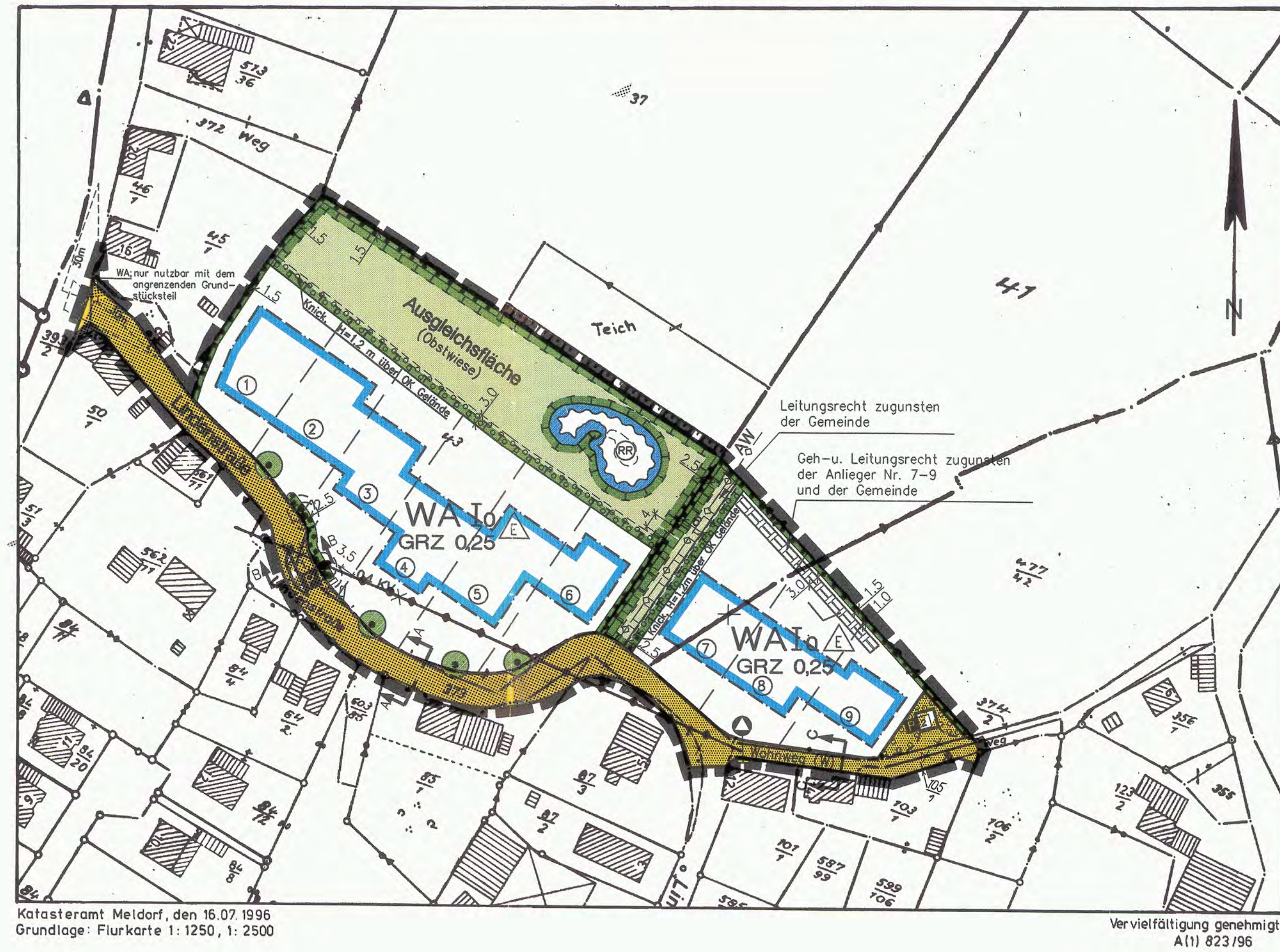
PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Windbergen · Gemarkung Windbergen · Flur 7 · Maßstab 1:1000

SATZUNG DER GEMEINDE WINDBERGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.05.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "nördlich der Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Zeichenerklärung Festsetzungen

| Planzeichen | Erläuterungen | § |
|-------------|--|--|
| WA | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| I | allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO |
| GRZ | Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO |
| 0 | Grundflächenzahl | - |
| △ | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO |
| △ | nur Einzelhäuser 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 | - |
| — | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| — | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
| — | Fläche für die Abfallentsorgung - Müllbehälter - | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| — | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| — | Die Erhaltung von Einzelbäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
| — | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| — | künftig wegfallende 0,4 kV Freileitung der Schlesweg | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| — | Abwasserleitung | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| — | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers des Grundstückes Nr. 3 | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |

TEXT TEIL B

- Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)**
 - Hauptgebäude**
 - Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalm, Pultdach.
 - Dachneigung: 30° bis 50°. Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walm, - 15°-30° bei einem Pultdach.
 - Dacheindeckung: - Dachpfannen oder Schiefer, - Solaranlagen. Ausnahmen: Reet auf den Grundstücken Nr. 8/9. (Die Abstandsflächen nach den LBO Schl.-H. sind einzuhalten).
 - Außenwände: Verbländemauerwerk oder Außenwandputz. Ausnahmen: - Verbländemauerwerk oder Außenwandputz mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verbländemauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen. - Holz.
 - Garaen, Nebengebäude und Anbauten**
 - Dach: wie die Hauptgebäude. Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°.
 - Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude. Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen. - Carports in anderen Materialien.
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze**

Die Grundstückszufahrten und die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdrüchtlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.
- Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf max. 0,1 m über OK und 0,2 m unter OK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) nicht über- bzw. unterschreiten.

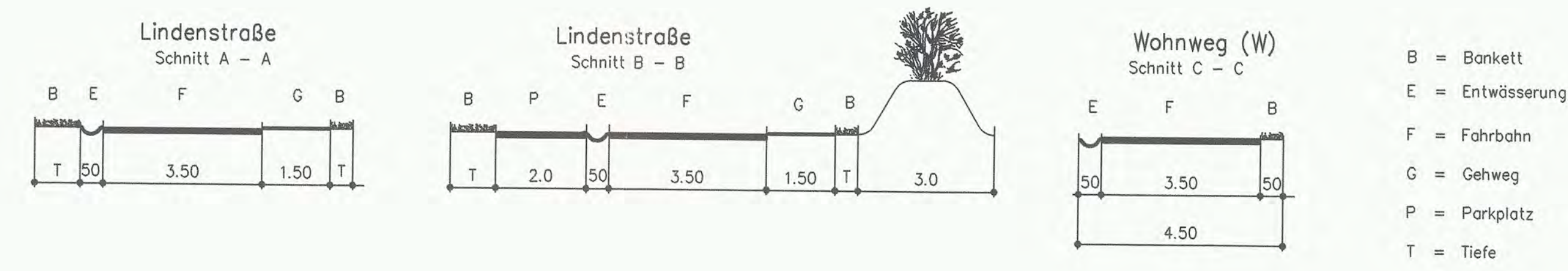
Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**
 - Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,2 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckpflanzungen/-gehölzen (Laubgehölze) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei zusätzlichen Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen.

- Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

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.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken ist je 1 heimischer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
- Schutzflächen im Bereich des Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)**

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von 2 m, am rückwärtigen Rand der Baugrundstücke Nr. 1-9 3 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Entlang der vorhandenen und neu zu errichtenden Knicks am rückwärtigen Rand der Baugrundstücke Nr. 1-9 ist zusätzlich ein 3 m breiter Saumstreifen als naturnahe Rosen-/Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)**
 - Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 9 zugeordnet:
 - Die Biotopmaßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der Herstellung der Knicks und den Bepflanzungsmaßnahmen.
 - Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens.

Straßenprofile



Darstellung ohne Normcharakter

| | |
|-------|------------------------------|
| — | vorhandene Flurstücksgrenze |
| - - - | wegfallende Flurstücksgrenze |
| - - - | geplante Flurstücksgrenze |
| 85 | Flurstücknummer |
| ① | Grundstücknummer |
| ② | Anzahl der Parkplätze |
| △ | Sichtdreieck |
| — | vorhandene bauliche Anlagen |

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG)

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 05.04.96 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.11.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.97 bis zum 05.02.97 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 23.12.96 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 16. Juli 1996 sowie die geometrischen Festlegungen des Bebauungsplanes sind als richtig bescheinigt.

Windbergen, den 24.10.1997
Bürgermeister
Meldorf, den 15. Juli 1997
Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

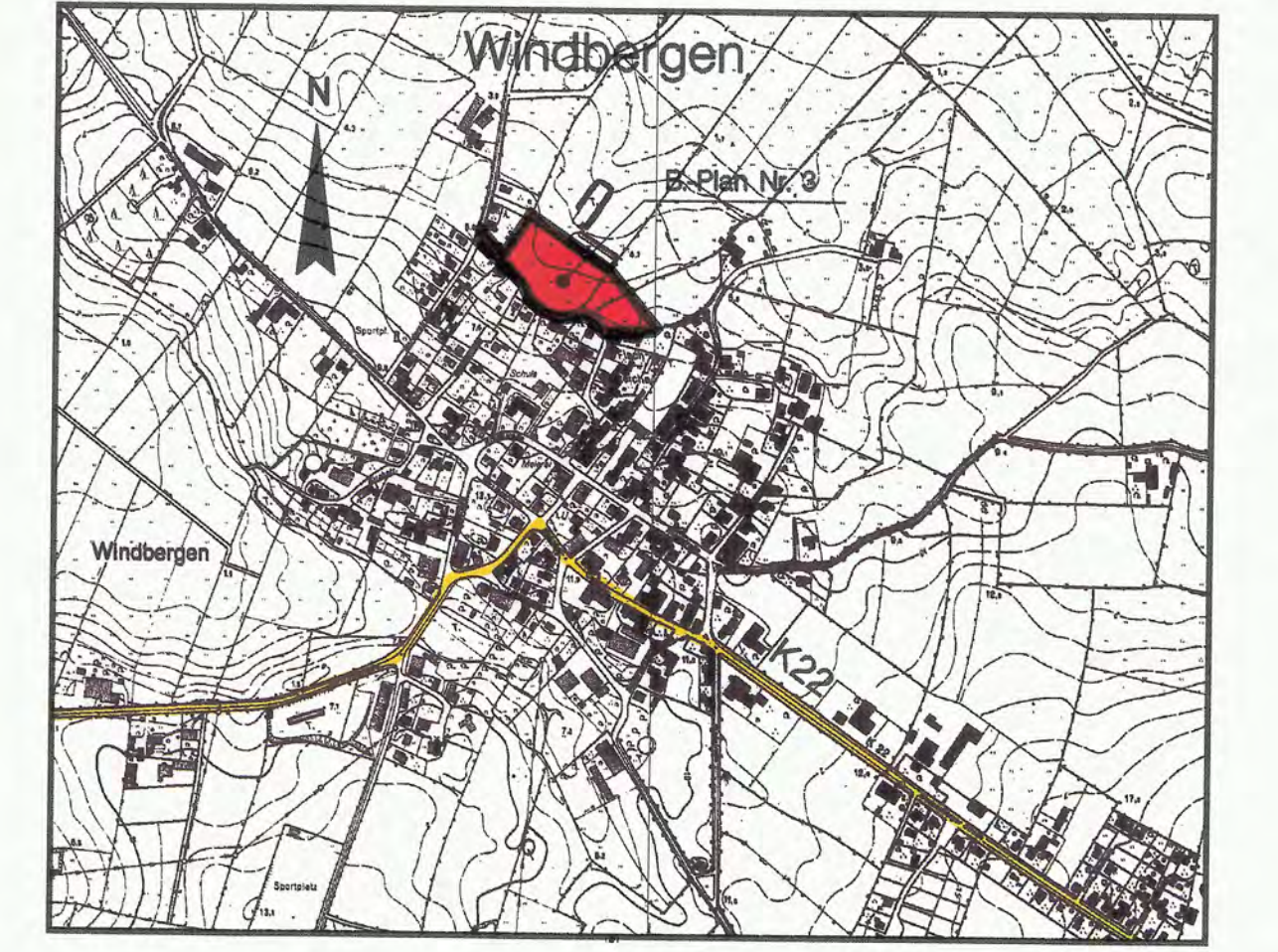
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.97 gebilligt.

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 FlurbauG am 27.10.1997 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 02.11.1997 Nr. 62.60/1997 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

10. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes, 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 02.08.98 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 11.02.1998 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Windbergen

Für das Gebiet "nördlich der Lindenstraße"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Windbergen
für das Gebiet „nördlich der Lindenstraße“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Windbergen hat z. Z. rd. 750 Einwohner.

Windbergen liegt im südlichen Teil Dithmarschens im Naturraum der „Heide-Itzehoer-Geest“ an der Kreisstraße 22 (K 22).

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

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das ca. 1,4 ha große Geestbodengelände ist relativ eben. Es steigt von Norden nach Süden leicht an und liegt ca. 5,5 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

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

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

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

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf in der Gemeinde kurzfristig zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung für die nördliche Ortslage zu erreichen. Es sollen 9 „Einfamilienhausgrundstücke“ erschlossen werden.

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der nördlichen Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in der nördlichen Ortslage zu festigen, werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung in der gesamten Ortslage von Windbergen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in der Nutzung weiter eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelastigungen durch Kfz-Verkehr und Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe sowie verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Bebauungsplangebietes. Das Baugebiet liegt in einem dörflich geprägten Gebiet mit landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken. Die in der näheren Nachbarschaft liegenden landwirtschaftlichen Betriebe betreiben keine intensive Geflügel- oder Schweinehaltung. Die Gemeinde ist der Auffassung, daß die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Rinderhaltung keine unzumutbaren Immissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes verursachen. Während es für Geflügel- oder Schweinehaltungen die Technischen Regelwerke (VDI-R 3471 und 3472) gibt, die bestimmte Mindestabstände zur Wohnbebauung vorschlagen, fehlt es an einem entsprechenden Regelwerk für Rinderhaltungen. Darüber hinaus sind Betriebsneustrukturierungen/-erweiterungen im Hinblick auf intensive Schweine- oder Geflügelhaltungen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

5. Maßnahmen 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.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

6.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswag angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

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

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

Die durch den Wohnweg (W) erschlossenen Grundstücke sind nur unter erschwerten Bedingungen von den Müllfahrzeugen zu erreichen. Um dem erhöhten Unfallrisiko beim Rangieren zu begegnen, werden die Sammelbehälter von den betroffenen Grundstücken in die Fläche für die Abfallentsorgung - Müllbehälter - bereitgestellt. Die Fläche ist entsprechend im Bereich der Einmündung des Wohnweges in die Lindenstraße festgesetzt worden.

7.2 Abwasserbeseitigung

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

Das anfallende Oberflächenwasser wird in das zu errichtende naturnahe Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 22.

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die vorhandene Lindenstraße und den Wohnweg erschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind nicht ausreichend ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Straßen verkehrsgerecht erweitert (siehe Straßenprofile). Die Lindenstraße erhält auf der Nordseite ein Gehweg, der Wohnweg wird entsprechend verbreitert. Am östlichen Ende des Wohnweges ist eine Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt entsprechend den reduzierten Straßenprofilen 30 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird eine Vorfahrtsregelung von „rechts vor links“ angenommen. Im Einmündungsbereich des Wohnweges (W) in die Lindenstraße ist ein Ausbau nach § 10 StVO vorgesehen, so daß hier keine freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) erforderlich werden.

9. 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. 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 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen vorgesehen. Es werden max. 15 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$15 / 5 = 3 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden.

10. Spielmöglichkeiten für Kinder (Spielplatz)

Der Spielplatzbedarf soll durch den südwestlich des Baugebietes gelegenen Spiel- und Sportplatz und durch den unmittelbar angrenzenden Schulhof gedeckt werden. Die Spieleinrichtungen sind für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren geeignet und in angemessener Entfernung erreichbar.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

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 Bauleitpläne und des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen.

Die nach dem Grünordnungsplan erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Nachfolgende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen und festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen,
- die Oberflächenbeläge der öffentlichen Gehwege und Parkplätze und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig,
- Erhaltung und Schutz der vorhandenen Knicks sowie die Errichtung von neuen Knicks,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen,
- Herrichtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen und Herstellung des Regenrückhaltebeckens. Außerhalb des Regenrückhaltebeckens ist die Anlage einer Grünfläche als naturnahe Obstwiese geplant.

Durch die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die Herstellung des Regenrückhaltebeckens, die Herstellung der Knicks sowie die Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Gemeinde nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes vorgenommen.

Die Bepflanzungen der Grundstücke mit Einzelbäumen und Heckenbepflanzungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie die Herrichtung des 3 m breiten Saumstreifens an den hinteren Grundstücksgrenzen, die durch die künftigen Grundstückseigentümer durchzuführen sind, werden ebenfalls nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden entsprechend im Grundstückskaufvertrag dazu verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. Kosten / Finanzierung

12.1 Kosten

| | |
|---|------------------|
| a) Grunderwerb | 100.000,00 DM |
| b) Erschließungskosten | |
| - Ausbau der vorh. Lindenstraße | 60.000,00 DM |
| - Ausbau des Wohnweges (W) | 50.000,00 DM |
| c) Ausgleichsmaßnahmen (Grunderwerb/ Entwicklungsmaßnahmen einschl. Herstellung des Regenrückhaltebeckens) | 50.000,00 DM |
| d) Planungskosten | |
| Bebauungsplan, Flächennutzungsplan- änderung | ca. 18.000,00 DM |

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet einschließlich der Ausgleichsflächen wird von der Gemeinde zum Zwecke der Erschließung des Baugebietes von der Gemeinde angekauft. Die Finanzierung erfolgt aus den Grundstücksverkäufen.

Die Lindenstraße stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau dieser Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig.

Die Aufwendungen für die Erschließungsmaßnahmen werden nach der vorhandenen Ausbausatzung nach dem KAG erhoben. Der gemeindliche Anteil in Höhe von 36.000,00 DM (60 %) wird aus den allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau des Wohnweges) beträgt rd. 50.000,00 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 5.000,00 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstückskäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendung für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall und das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

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

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, 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 § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erhoben.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird voraussichtlich im Jahre 1997 erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Windbergen, den 24.10.1997



Gemeinde Windbergen
- Bürgermeister -