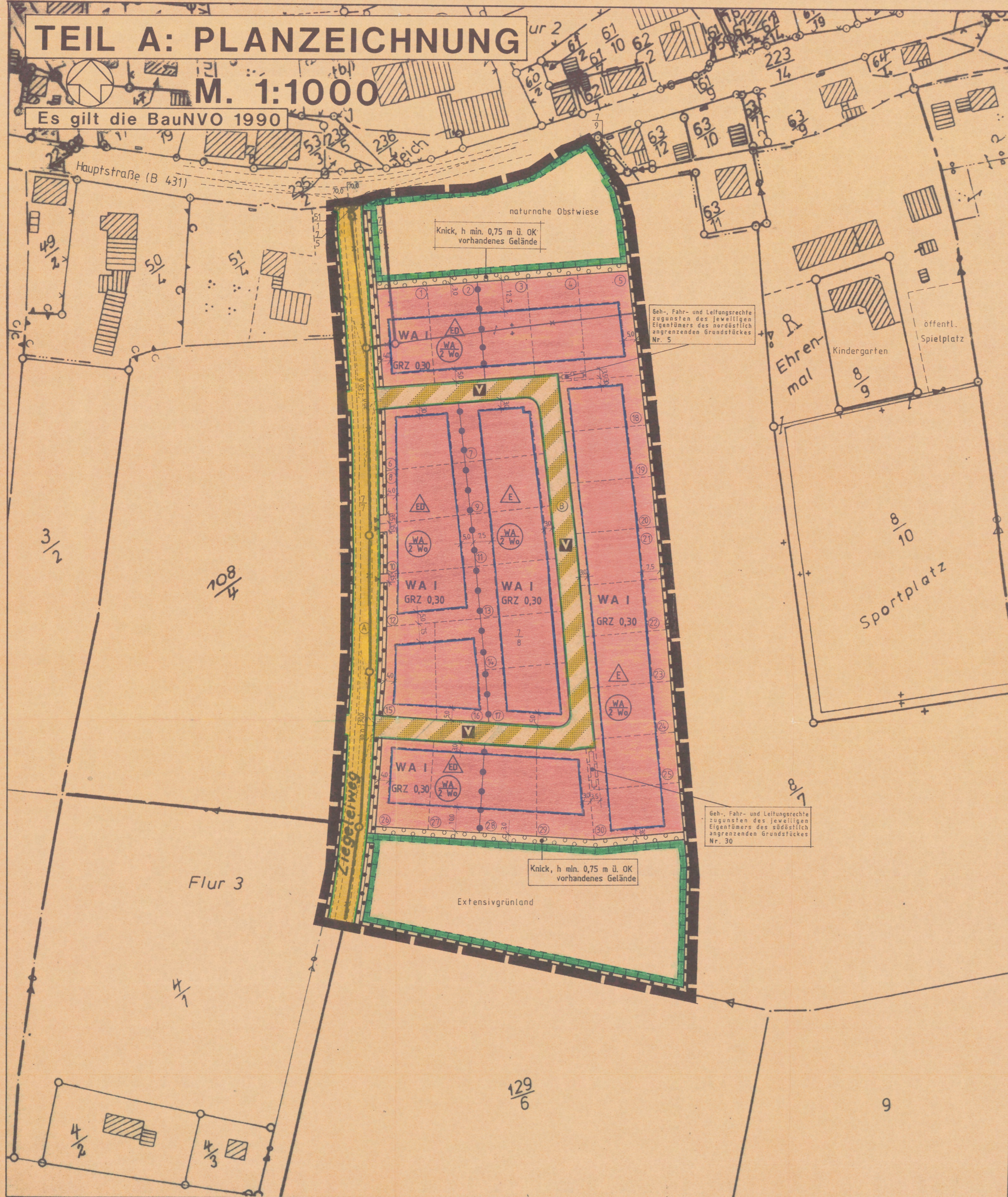


# SATZUNG DER GEMEINDE NINDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431) UND ÖSTLICH DES ZIEGELEIWEGES"

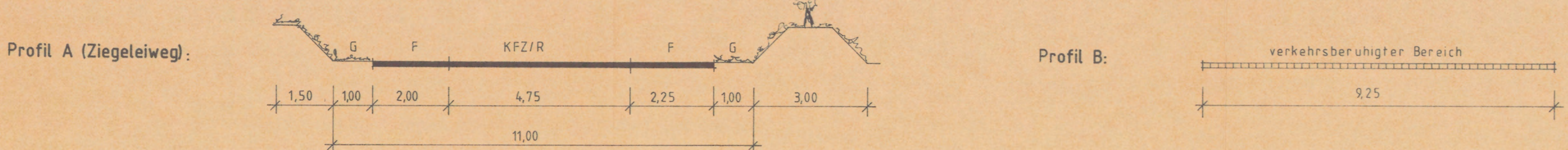
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan  
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Nindorf · Gemarkung Nindorf · Flur 3 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 25.01.1995 / 07.04.1998  
Grundlage: Flurkarte 1:2500

Vervielfältigung genehmigt  
A(1) 801/95  
A(1) 980820

## Straßenquerschnitte M. 1:100



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1980 (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 11. März 1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich des Ziegeleiweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL B: TEXT

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA -  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbetriebe  
- Tankstellen  
unzulässig.

### 2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

**Außenwandgestaltung:** Verblendenmauerwerk; Verblendenmauerwerk mit Teilflächen in Holz und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendenmauerwerk überwiegen muß. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.  
**Ausnahme:** Holz  
**Dachform:** Sattel- oder Krüppelwalmdach; Traufe des Krüppelwalmes in Höhe der Kehlbalenlage.  
**Dachneigung:** 35 - 55 Grad  
**Dacheindeckung:** Eingeschnittene Nebendächer (z.B. Frontspiesse) sind bis zu einer Neigung von max. 75 Grad zulässig. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Hauptgebäude.  
**Dacheindeckung:** Pfannen- oder Schiefereindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.  
**Garagen und Carports:** Außenwandgestaltung der Garagen wie Hauptgebäude oder Holzbauweise. Carports sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Hauptgebäude.  
**Nebenanlagen:** Gartenhäuser sind zulässig in Holzbauweise und bis zu einer Grundfläche von 10 m² sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,25 m.

### 3. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche -Gehweg- bzw. des jeweils zugehörigen verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt.

### 4. ZULÄSSIGKEIT VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten von der Straße "Ziegeleiweg" zu den Grundstücken mit den Ordnungsnummern 1, 8, 15 und 26 sind unzulässig.

### 5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Baugrundstücke 1 bis 5 werden für Außenbauteile von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Anforderungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt:

Entfernung der Außenbauteile von der Straßemitte m	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß dB
50	61	III	35
60	60	II	30
70	59	II	30
80	58	II	30

**Hinweis:**  
Nachweise zur Schallschuldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WA/Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2	§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
MA	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 910 u. 17 BauNVO
GRZ 0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,30	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	
BA	Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 22 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO
—	Baugrenze	
—	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	verkehrsberuhigte Bereiche	
—	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20, Nr.25 und Abs.6 BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a
—	Sonstige Planzeichen	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 u. § 16 Abs.5 BauNVO

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

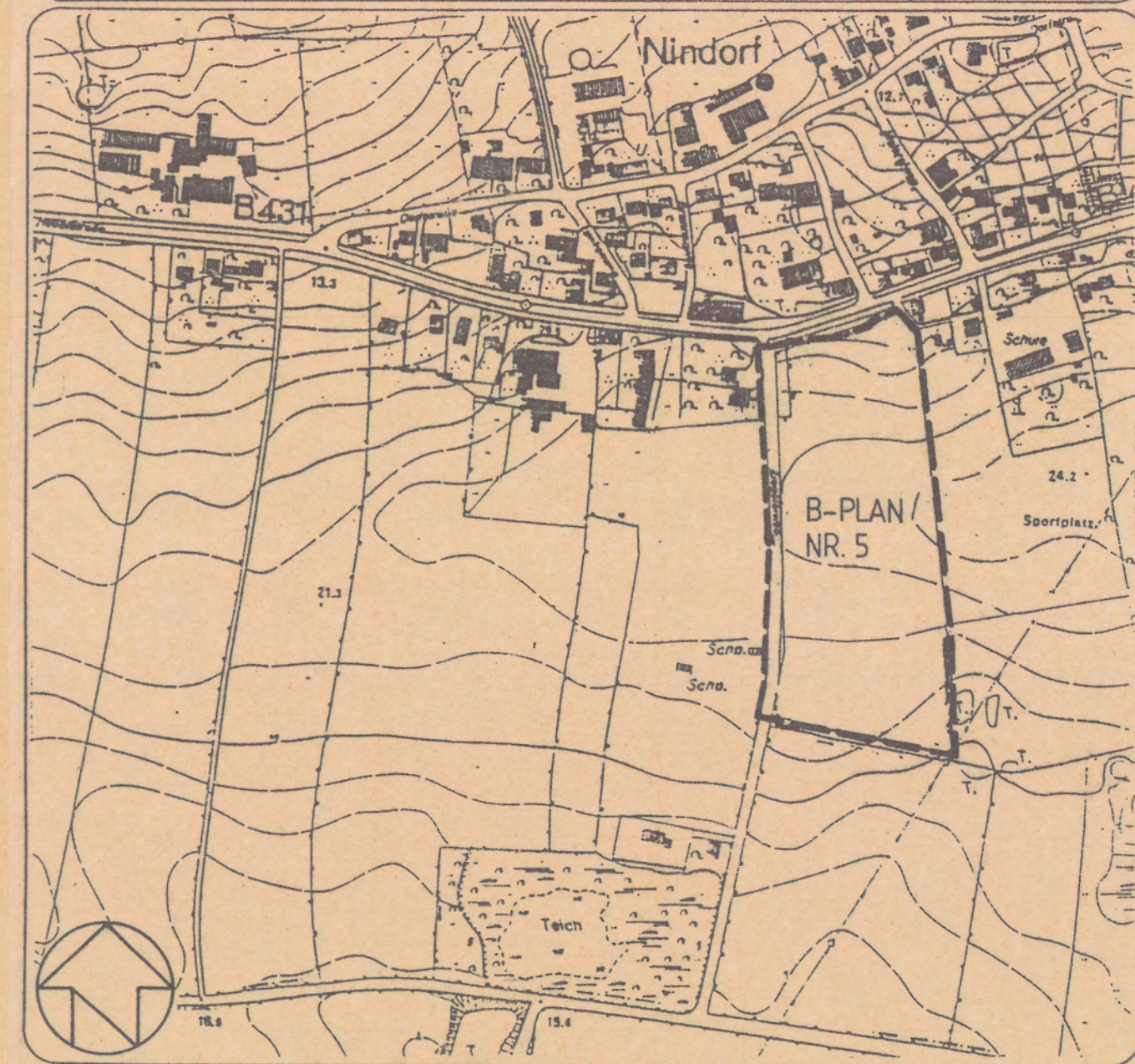
7/8	Flurstücksbezeichnung, z.B. 7/8	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	entfallende Flurstücksgrenzen	
—	geplante Flurstücksgrenzen	
—	Sichtdreieck	
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. Nr. 1	

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	verb. und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG
---	--	----------------

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau am 30.01.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.96/19.04.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.1997 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 12.05.1997 bis zum 12.06.1997 während der Dienstzeiten 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 29.04.1997 in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Nindorf, den 05.06.1998  
BÜRGERMEISTER  
Springel
- Der katastermäßige Bestand am 07. April 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Meldorf, den 07. Mai 1998  
LEITER DES KATASTERAMTES
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.03.1998 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Nindorf, den 05.06.1998  
BÜRGERMEISTER  
Springel
- Der Beschluß über die Aufstellung 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 09.06.1998 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.06.1998 in Kraft getreten.  
Nindorf, den 10.06.1998  
BÜRGERMEISTER  
Springel

# SATZUNG DER GEMEINDE NINDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431) UND ÖSTLICH DES ZIEGELEIWEGES"

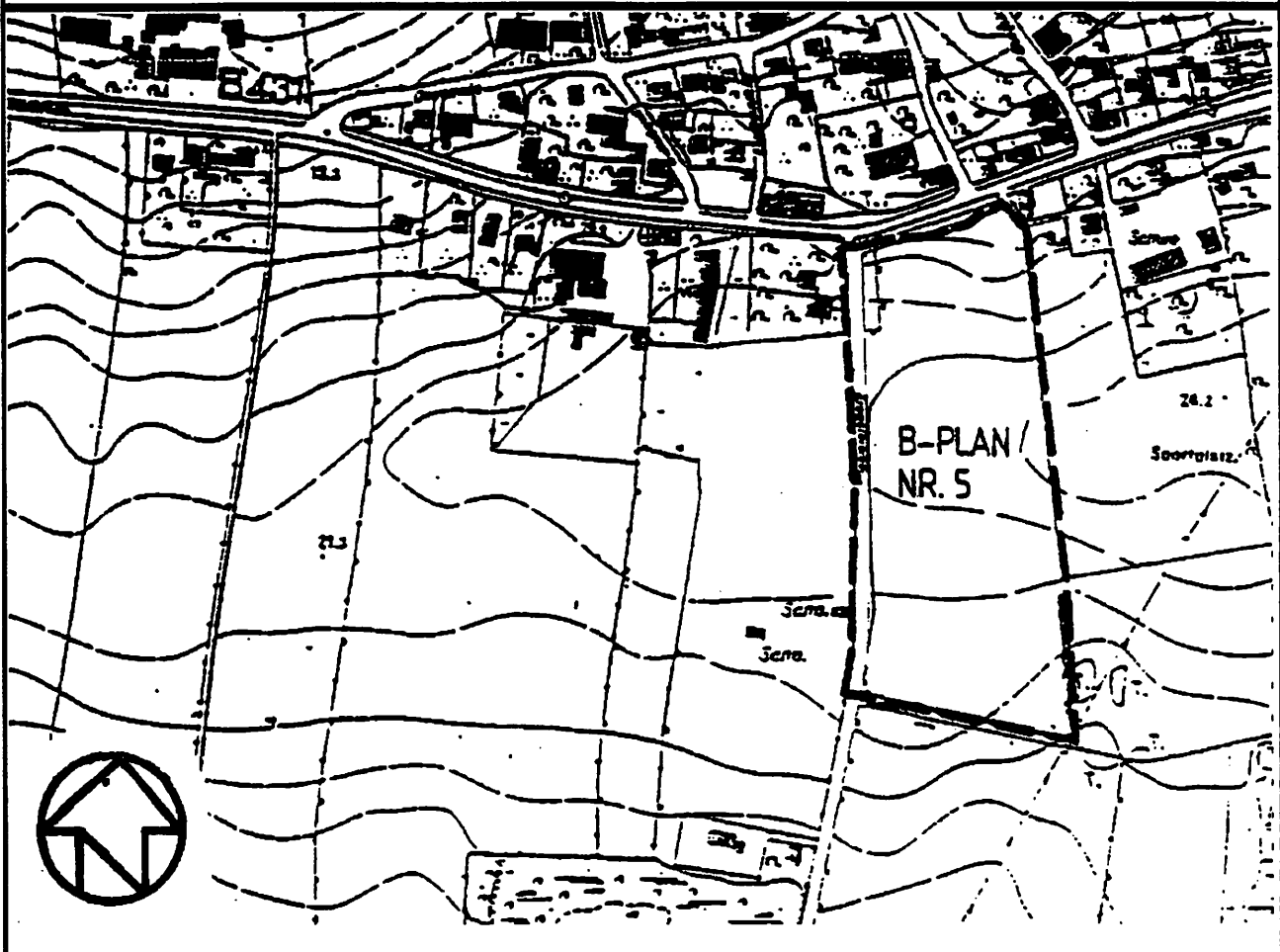


ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1: 5000

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Nindorf  
für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und östlich des  
Ziegeleiweges"

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Planungsziele der Gemeinde
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Stand: 11-03-1998

**PLANUNGSBÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nindorf mit seinen Änderungen weist die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen aus.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nindorf entwickelt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Es liegt inmitten des Siedlungskörpers der Gemeinde südlich des Verlaufes der stark den Siedlungscharakter prägenden Hauptstraße (B 431).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die bereits angesprochene "Hauptstraße" und den hieran anschließenden Baubestand,
- im Osten mittelbar durch Flächen, die durch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Gemeindehaus (ehemalige Schule), Kindergarten und Sportplatz geprägt sind, vom Plangeltungsbereich jedoch durch einen ca. 50 m breiten "Pufferstreifen" getrennt sind,
- im Süden durch den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Westen durch Flächen, die perspektivisch ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, sich derzeit jedoch ebenfalls noch als freier Landschaftsraum präsentieren.

Topographisch ist das Geestbodengelände geprägt durch einen raschen Geländeanstieg von der "Hauptstraße" (ca. 19 m ü.NN) bis zur Mitte des Plangebietes am Ostrand (ca. 24 m ü.NN) sowie ein hieran anschließendes Abfallen in Richtung Südostecke (ca. 20 m ü.NN). Diese interessanten topographischen Vorgaben galt es zu berücksichtigen und in die Planung einzubeziehen.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Planungsziele der Gemeinde**

Die Gemeinde Nindorf mit zur Zeit ca. 1.000 Einwohnern bildet mit der Stadt Meldorf ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums; die im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich für einen stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich und als wichtiges Arbeitsplatzzentrum weiterentwickeln.

Die Gemeinde Nindorf hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die zuletzt aufgestellten Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 mit insgesamt 34 Baugrundstücken wurden kurzfristig umgesetzt und abgeschlossen. Im Gemeindegebiet sind z.Zt. selbst Restgrundstücke bzw. Baulücken für die Schaffung privaten Wohneigentums kaum noch vorhanden. Dies führte in der Vergangenheit bereits dazu, daß Bauwillige in andere Gemeinden ausweichen mußten. Für die Gemeinde Nindorf ist somit ein dringender Wohnbedarf festzustellen.

Durch die Erschließung des Plangeltungsbereiches soll nunmehr möglichst kurzfristig ein Teil des Bedarfes an Wohnbauflächen abgedeckt und somit eine Abwanderung insbesondere jüngerer Bevölkerungsschichten entgegengewirkt werden. Weiterhin wird der Wohnstandort Nindorf durch die Bereitstellung der zentralen und topographisch außergewöhnlich attraktiven Grundstücke in mittelbarer Nähe zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen aufgewertet; durch einen Optionsvertrag wird die Gemeinde Nindorf mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Eigentümerin der Gesamtfläche sein. Als Realisierungszeitraum für den Bebauungsplan Nr. 5 wird von einer Zeitspanne von mindestens 5 Jahren ausgegangen.

Die Haupterschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch den Ausbau des bisherigen Privatweges "Ziegeleiweg" und dem hieraus resultierenden Anschluß an die "Hauptstraße" (B 431). Die interne Erschließung wird durch einen Einhang in Form eines "Clusters" hergestellt; diese Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Zwischen der stark frequentierten B 431 und den Bauflächen wird eine Pufferzone in Form einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angeordnet, die in einem neu herzurichtenden Knick auf der Nordseite der Baugrundstücke endet. Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan (s. Anlage) werden für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 5 bezüglich der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen. Weiterhin wird durch das Fachgutachten darauf hingewiesen, daß bei der Planung der Schallschutzmaßnahmen die Gebäude und ihre Nebengebäude mit ihrer Schirmwirkung zum Schutz der straßenabgewandten Außenbereiche und der weiter zurückliegenden Bebauung (obwohl hier die Orientierungswerte ausnahmslos eingehalten werden) herangezogen werden sollten. Die Gebäudeorientierung bzw. der Wohnungsgrundriss bieten weitere Möglichkeiten, die Lärmbelastung zu reduzieren. So können Räume, deren Nutzungen weniger lärmempfindlich sind, wie Küchen, Hausarbeitsräume, Bäder, Treppenhäuser zur lärmzugewandten Seite orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Dem Siedlungscharakter und dem örtlichen Bedarf folgend werden Baugrundstücke für den traditionellen "Einfamilienhausbau" geschnitten. Bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700 - 800 m<sup>2</sup> wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,30 ein für die Gemeinde auch für jüngere Bebauungsbereiche durchschnittlicher Versiegelungsgrad für die neu zu erschließenden Bauflächen erzielt, der der relativ zentrale Lage des Gebietes angemessen ist.

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit zwei begrenzt, was flankierend durch die Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" bzw. für die im Westteil des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum "Ziegeleiweg" gelegenen Grundstücke getroffene Festsetzung "nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig" die Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung gewährleistet. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß die beabsichtigte Kleinteiligkeit des Gebietes gewahrt wird; zudem wären die geplanten Erschließungsanlagen nicht in der Lage, ein durch eine intensivere Auslastung der Baugrundstücke verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen problemlos aufzunehmen.

Durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll der bevorzugten Lage des Gebietes als Wohnstandort besonders Rechnung getragen werden; zudem kann so der Anteil an eigengenutzten Wohnungen, was insbesondere den gemeindlichen Planungsabsichten entspricht, erhöht werden.

Weiterhin werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die für eine gewisse "Ortstypik" sorgen und auf die umgebenden und größtenteils durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche sowie auf die vorhandenen "Neubaugebiete" abgestimmt sind.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch umfeldunverträgliche Immissionen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen. Da mit diesen Nutzungen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit Verkehrslärm verbunden ist, sind diese mit den oben aufgeführten Planungsabsichten der Gemeinde nicht zu vereinbaren. Auch sind die festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche nicht zur Aufnahme eines aus den ausgeschlossenen Nutzungen resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens geeignet; vielmehr soll die primäre Aufenthaltsfunktion dieser Flächen im Vordergrund stehen.

Auf die Festsetzung eines separaten Kinderspielplatzes für den Geltungsbereich wird verzichtet, da in mittelbarer Nähe im Rahmen der bereits angeführten Gemeinbedarfseinrichtungen inmitten der bebauten Ortslage in zumutbarer Entfernung in Ergänzung zum vorhandenen Kindergartengelände ein öffentlicher Spielplatz zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes hergerichtet werden wird. Dieser Standort für den neuen Kinderspielplatz ist aufgrund seiner Nähe zu den anderen gemeindlichen Einrichtungen sowie seiner verkehrssicheren Lage einem potentiellen Standort im Baugebiet vorzuziehen.

Der überdurchschnittlich gut erschlossene, mittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangeltungsbereiches für die Erholung zur Verfügung, so daß auf die Festsetzung äquivalenter Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich in mittelbarer Nähe eine Sportanlage; diese gemeindliche Sportanlage wird vom FSV Farnwinkel Nindorf genutzt. Lärmuntersuchungen ergaben, daß bei uneingeschränkter Nutzung der Sportanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV während der sonntäglichen Mittagsruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr nicht eingehalten werden können. Die Berechnungen ergaben geringere Überschreitungen von bis zu 2 dB im östlichen Teil des Baugebietes. Diese Überschreitungen werden zukünftig vermieden, da sonntags in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr das Fußballspiel auf 75 Minuten beschränkt wird und die Benutzung von Lautsprecheranlagen unterbleibt.

Zur Kompensation des Gesamteingriffes werden neben den bereits oben angesprochenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere Flächen im Südtail des Plangebietes als Übergang zum freien Landschaftsraum festgesetzt.

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 regelt im Detail die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt, wie z.B. die Verschiebung des vorhandenen Knicks auf der Ostseite des "Ziegeleiweges".

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße "Ziegeleiweg" an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Form der "Hauptstraße" (B 431). Die Einmündung des "Ziegeleiweges" in die "Hauptstraße" soll mit "Stop-Schild" geregelt werden. Das Profil des "Ziegeleiweges" (Profil A) orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Zur Unterbringung der notwendigen Profilbreite muß der östlich vorhandene, stark degradierte Knick ohne Überhänger verschoben werden; er wird anschließend erheblich im Bestand verbessert werden.

Bei dem verkehrsberuhigten Bereich wird die Verträglichkeit der Nutzungen durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen sichergestellt; die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nichtverkehrlichen Nutzungen im Straßenraum wird so verdeutlicht. Diese Verkehrsflächen sollen mit Zeichen 325 StVO ausgewiesen werden. Die Anordnung der notwendigen öffentlichen Parkplätze innerhalb des Verlaufes dieser Fläche wird im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde vorgenommen werden.

Für zwei Pfeifenstielgrundstücke im Nordosten bzw. Südosten des Plangebietes wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer gesichert.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von ca. 30 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einer geplanten bzw. planungsrechtlich möglichen Endauslastung von 30 bzw. maximal 60 Wohnungen sind insgesamt 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Anzahl der ländlichen Prägung mit geringer Dichte des Plangebietes entsprechen.

Die notwendigen öffentlichen Parkflächen werden ausschließlich im Verlauf des verkehrsberuhigten Bereiches (Profil B) angeordnet. Vorgesehen ist die Profilierung dieses verkehrsberuhigten Bereiches unter Berücksichtigung von Parkflächen zur Längsaufstellung in Form kombinierter Park- und Grünstreifen; die exakte Anordnung der erforderlichen öffentlichen Parkflächen wird -wie bereits oben ausgeführt- im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festgelegt.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der als Anlage beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Nindorf regelt im Detail die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt. Zusammenfassend ist zu konstatieren, daß die Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereiches -sowohl für die Inanspruchnahme von Flächen als auch von Knicks- vollständig kompensiert werden können. Es verbleibt ein geringfügiger Überschuß.

Als Entwicklungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Für Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße = Hochstamm; 4 \* verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.
- Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Abstand von ca. 50 m sind Überhälter zu erhalten bzw. neu aufzubauen. Zur ordnungsgemäßen Knickpflege gehört auch das Ausbessern des Walles mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzung von Lücken mit standortgerechten Gehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation.
- Zu verschiebende Knicks sind vor der Umsetzung fachgerecht auf den Stock zu setzen. An den neuen Standort ist der Oberboden (Mutterboden) in einer Breite von min. 3 m abzuschleppen und seitlich zu lagern. Nach der Umsetzung ist der seitlich lagernde Oberboden im Bereich des Knickwalles einzubauen. Dabei ist möglichst folgendes Profil anzustreben: Fußbreite = 3,0 m, Wallhöhe = min. 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m (leicht durchgemuldet), Seitenböschungen = 1 : 1. Lücken im Gehölzbestand sind mit standortgerechten Arten -gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation- nachzupflanzen. Das Profil gilt auch für neu herzustellende Knicks.
- Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind -sofern sie nicht an vorhandene Knicks grenzen- mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,0 m Breite und Zugänge bis max. 1,0 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 \* 3,0 m Breite und 2 \* 1,0 m Breite zulässig.
- Die auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen-/Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd max. 1 - 2 \* pro Jahr, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist). Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen jeder Art.
- Die Obstwiese ist möglich naturnah zu gestalten. dazu gehört die Aussaat von standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen -entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation- und deren extensive Pflege (Mahd 1 - 2 \* pro Jahr mit Abräumen des Mähgutes zur Aushagerung) und die Pflanzung von Obst-Hochstämmen. Hierbei sind möglichst alte, für Schleswig-Holstein bzw. Norddeutschland typische Obstsorten zu verwenden. Als Pflegemaßnahme ist -alternativ- auch eine extensiv Beweidung zulässig. In diesem Fall sind die Bäume gegen Verbiß zu schützen sowie die randliche Einzäunung in 2,0 m Abstand vom Knickfuß zu setzen.

- Die Nutzung bzw. Pflege des Extensivgrünlandes hat durch Beweidung mit 1,5 Rindern/ha in der Zeit vom 10.5 bis zum 30.11 oder eine Mahd ab 1.7 mit Abräumen des Mähgutes zu erfolgen. Im Falle einer Beweidung sind Zäune im Abstand von 2,0 m vom Knickfuß zu setzen.
- Die Regenwasserbehandlungsanlage ist naturnah zu gestalten. Ihre Randbereiche sind als Flachwasserzonen auszubilden und mit entsprechenden heimischen Wasser- und Uferpflanzen zu bepflanzen. Die umgebende Fläche ist als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd max. 1 - 2 \* pro Jahr, mit Abräumen des Mähgutes zur Aushagerung).
- Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Für die Behandlung von Oberboden bei Baumaßnahmen gilt DIN 18915.
- Grundstückszufahrten und Stellplätze sind offenporig auszubilden. Befestigungen des Unterbaues, wie z.B. Beton, sind unzulässig.
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als Schotterrasen auszubilden und extensiv zu unterhalten.
- Öffentliche Parkplätze sind möglichst offenporig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaues, z.B. durch Beton, sind unzulässig.
- Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen soll -wenn die Bodenverhältnisse dieses zulassen- auf den Grundstücken versickert werden. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf für Waschmaschine, WC etc.).
- Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Wandflächen der Garagen und Carports sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten zu begrünen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 9 Abs. 1 LBO gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise standortgerechte Laubgehölze -entsprechend der potentiellen Vegetation- zu verwenden.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen ist DIN 18920 zu beachten.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.

Die Erfüllung der Regelungen innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern; entsprechende privatrechtliche Regelungen werden Bestandteil der Kaufverträge. Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Umsetzung aller weiteren öffentliche Flächen betreffender Regelungen einschließlich der Herrichtung der geplanten Knicks werden durch die Gemeinde Nindorf im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.



## **7. Ver- und Entsorgung**

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle dem gemeindlichen Klärwerk der Gemeinde Nindorf zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

### 7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen.

### 7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswig.

### 7.4 Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt, sobald sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

### 7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Diese ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

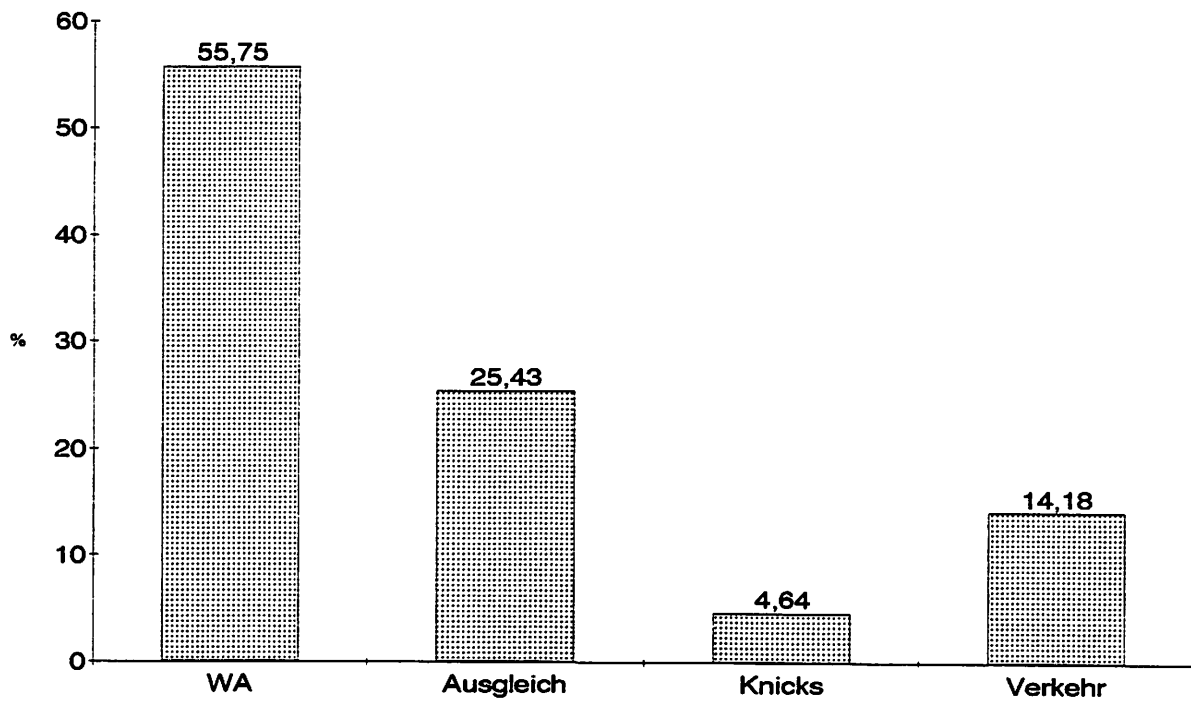
Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	2,28	55,75
Ausgleichsflächen	1,04	25,43
vorhandene Knicks	0,19	4,64
öffentliche Verkehrsflächen	0,58	14,18
	4,09	100,00

Nutzungsverteilung:



## 10. Kosten

Für die festgesetzten Erschließungsanlagen wurde der folgende Kostenaufwand ermittelt:

- SW-Kanalisation	DM	200.000,--
- RW-Kanalisation	DM	180.000,--
- Straßenbau	DM	370.000,--
- Ausstattung	DM	90.000,--
- Insgemeinkosten	DM	160.000,--
		<hr/>
	<b>DM</b>	<b>1.000.000,--</b>
		<hr/>

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Nindorf berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Nindorf 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Nindorf Anschlußbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Nindorf, den 05. Juni 1998

  
- Bürgermeister -

