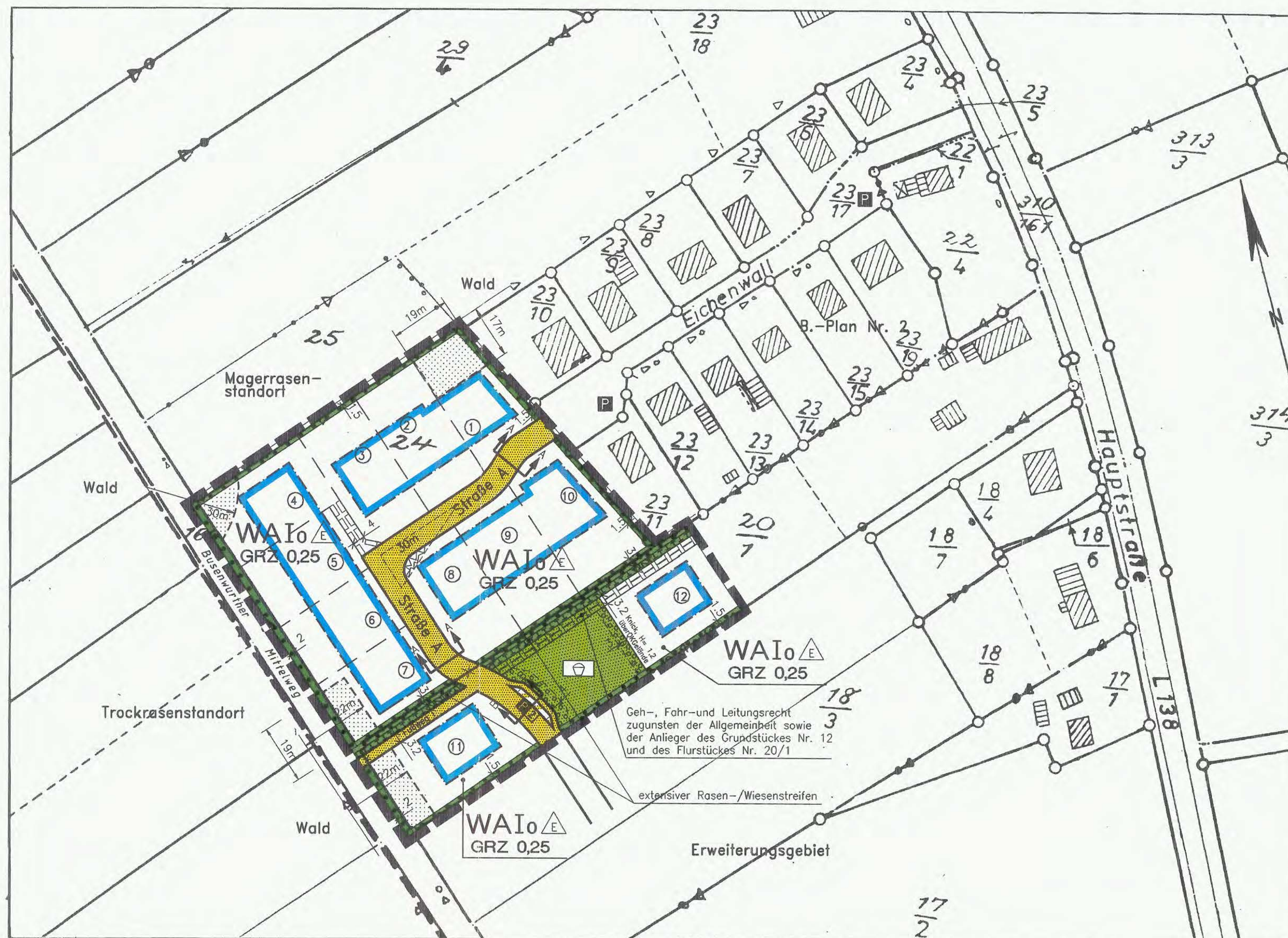


Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

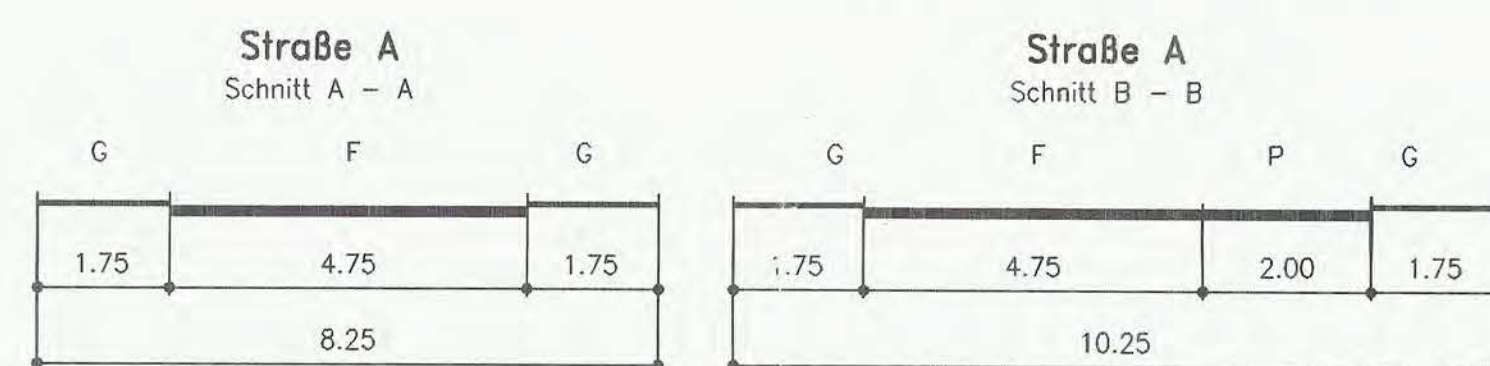
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Gudendorf · Gemarkung Gudendorf · Flur 2 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 18.03.1997, 22.09.1997
Grundlage: Flurkarte 1:2500

Vervielfältigung genehmigt.
A (1) 97 00 804

Straßenprofile



F = Fahrbahn
G = Gehweg
P = Parkplatz

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 16.01.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.1998 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), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.98 bis zum 19.05.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.04.1998 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.07.98 gebilligt.

Gudendorf, den 06.10.1998



Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 22.07.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Meldorf, den 28. Juli 1998
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Gudendorf, den 06.10.1998
- Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde 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 07.10.1998 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 08.10.1998 in Kraft getreten.

Gudendorf, den 08.10.1998



Bürgermeister

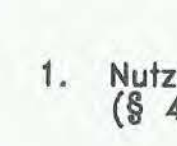
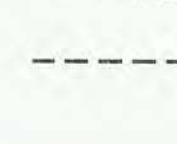
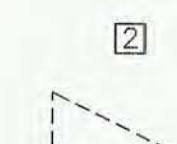
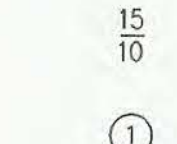
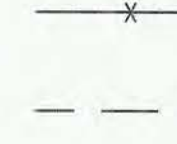
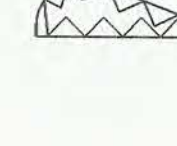
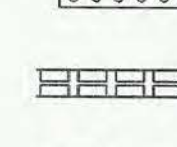
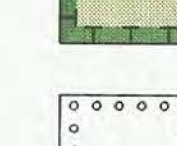
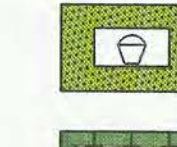
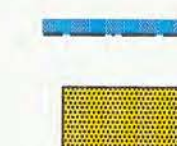
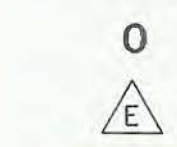
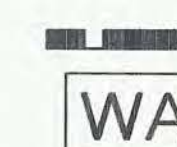
SATZUNG DER GEMEINDE GUDENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE EICHENWALL, IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG"

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 02.07.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "westlich der Erschließungsstraße Eichenwall, im Anschluss an die vorhandene Bebauung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen



Erläuterungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze, die nicht überschritten werden darf

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers des Grundstückes Nr. 4, 5 und 12 und des Grundstückes 20/1

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

vorhandene Flurstücksgrenze

wegfallende Flurstücksgrenze

geplante Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grundstücksnummer

Anzahl der Parkplätze

Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume

Fläche nach § 32 Abs. 5 LwaldG – Waldschuttreifen

Grenze des Waldschuttreifens (§ 32 Abs. 5 LwaldG)

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

Dach:

Außenwandgestaltung:

Ausnahmen:

wie die Hauptgebäude,

Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°

wie die Hauptgebäude,

Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen.

2.3 Grundstückszufahrten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig (z.B. Pflaster mit breiten Rautenfugen, Rasengittersteine, Schottersteine etc.). Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² 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 überbauten Grundstückfläche nicht überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

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

4.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserverbundwerkstoffen hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

4.2 Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei zusätzlichen Einzindungen muß der Zaun in der Hecke errichtet werden.

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 Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Strüchern zu bepflanzen.

6.2 Auf den privaten Grundstücken ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Der Baum muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.

7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 2 m, an den hinteren Grundstücksgrenzen in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen zulässig.

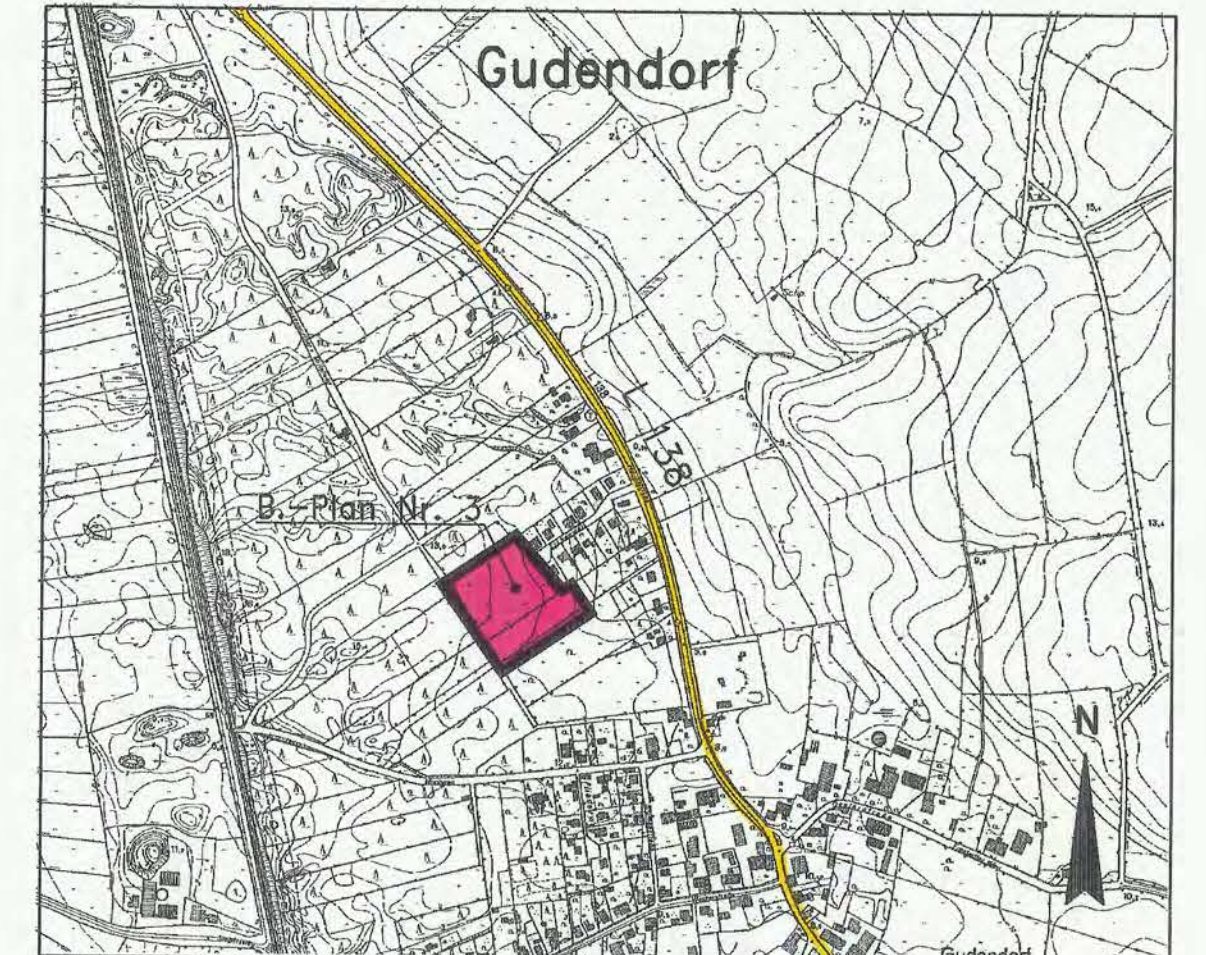
8. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Bepflanzungen und die Herstellung des Knicks innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz sowie die Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden allen Grundstücken Nr. 1 – 12 zugeordnet.

Übersichtsplan M. 1 : 10000



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gudendorf

Für das Gebiet "westlich der Erschließungsstraße Eichenwall, im Anschluß an die vorhandene Bebauung"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Gudendorf
für das Gebiet „westlich der Erschließungsstraße Eichenwall,
im Anschluß an die vorhandene Bebauung“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Gudendorf hat z. Z. rd. 400 Einwohner. Gudendorf liegt zwischen Meldorf und St. Michaelisdorf an der Landesstraße 138 (L 138). 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 Gebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage, westlich der L 138 und schließt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 2 an.

Das auf einer langgestreckten, vom Meer aufgespülten Sanddüne liegende Gelände in einer Größe von rd. 1,3 ha ist relativ eben und weist Höhen von 10 - 12 m über NN auf.

3. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum befindliche Teilfläche des Flurstückes 20/1 (südlicher Bereich) befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Bei evtl. 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 von Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde längerfristig bis ca. zum Jahre 2004 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Es sollen 12 weitere Baugrundstücke für den „Einfamilienhausbau“ erschlossen werden. Das Gebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Wohnstruktur des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 2, der unmittelbar östlich angrenzt, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in diesem Bereich zu festigen, werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Darüber hinaus wird das Baugebiet in der Nutzung eingeschränkt. Es werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder 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, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen sowie überörtliche Verkehrsstraßen mit hohen Verkehrsfrequenzen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes. Bezüglich der Lärmimmissionen durch die L 138 ist eine Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durchgeführt worden (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung). Danach werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die 1. 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 Schleswig.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

6.4 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Telekom angeschlossen.

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage - Klärteiche - zur Reinigung zugeführt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken selbst versickert (siehe Text Teil B des Bebauungsplanes). Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

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 der Ministerin für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 138.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches werden über die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A wird an die vorhandene Erschließungsstraße Eichenwall angebunden. Das Baugebiet soll künftig nach Süden zur Ortslage erweitert werden. Die Gemeinde beabsichtigt, das Erweiterungsgebiet sowohl an das vorhandene Baugebiet und auch als 2. Anbindung an die L 138 anzuschließen. Durch diese Maßnahme soll künftig eine verkehrsgerechte Anbindung des Gesamtgebietes zur vorhandenen Ortslage geschaffen werden. Aus den vorgenannten Gründen ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf einen Wendepunkt verzichtet worden. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, am Ende der Planstraße A bis zur Erweiterung des Baugebietes einen provisorischen Wendepunkt zu befestigen.

Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, die Planstraße A verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ geschaffen werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 StVO wird jedoch nicht beabsichtigt.

Bei der Bemessung des Sichtdreieckes im Bereich des Grundstückes Nr. 8 ist eine Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h angenommen worden.

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 85/96. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 6 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen erforderlich. Es werden jedoch nur 2 öffentliche Parkplätze im Bereich des Kinderspielplatzes festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß unmittelbar östlich des geplanten Baugebietes am Wendepunkt der Straße Eichenwall in zumutbarer Entfernung weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat sich gezeigt, daß diese nicht ausgelastet sind. Bei einer Gesamtbetrachtung beider Bebauungspläne wird ein Verhältnis von 1 : 4 zu den privaten Pflichtstellplätzen erreicht.

10. Spielmöglichkeiten für Kinder

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Baugrundstücken selbst zu decken.

Für schulpflichtige Kinder wird im Süden des Plangeltungsbereiches ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wird entsprechend mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 6 bis 14 Jahren eingerichtet.

Vor der Herrichtung des Spielplatzes wird die Anlage, insbesondere die Ausstattung mit Spielgeräten mit den Kindern und Jugendlichen abgestimmt. Dabei werden die §§ 32 - 34 des Jugendförderungsgesetzes beachtet.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein 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 Bauleitplanung hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt:

a) innerhalb des Plangeltungsbereiches

- 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 innerhalb des Baugebietes auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild),
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, Stellplätzen und den öffentlichen Gehwegen und Parkplätzen,
- Erhaltung der vorhandenen Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Bäume sowie die Errichtung von neuen Knicks im Bereich des öffentlichen Spielplatzes,

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken,
- Heckenbepflanzungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Laubgehölzen,
- Schutz der Knicks durch von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes können die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Eingriffe nur teilweise kompensiert werden. Ausgeglichen wird der Eingriff in die Knicks (Knickdurchbruch) durch die Anlage neuer Knicks bzw. Gehölzstreifen. Ferner kann auch der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Knickanlagen, die Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie die sonstigen Vorgaben zur Grundstücks- bzw. Gebäudegestaltung als kompensiert angesehen werden.

b) außerhalb des Plangeltungsbereiches

Die Gemeinde Gudendorf stellt eine aus landschaftspflegerischer Sicht geeignete Ersatzfläche an anderer Stelle außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung. Die Gemeinde hat daher in der Gemarkung Windbergen eine potentielle Ausgleichs-/Ersatzfläche erworben. Es handelt sich um bisher intensiv genutzte Grünlandflächen westlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland. Die Fläche soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zur artenreichen Feuchtgrünlandfläche entwickelt werden. Die Entwicklungsmaßnahmen sowie die künftige Nutzung ist aus dem in der Anlage beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Durch die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme wird der geplante Eingriff vollständig kompensiert. Eine differenzierte Bilanzierung über Eingriffe-Ausgleich erfolgt im Grünordnungsplan.

Die Lage der Ersatzfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Bei den privaten Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer dazu entsprechend in den Grundstückskaufverträgen verpflichtet. Der Grünordnungsplan wird als Anlage der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

12. **Waldschutzstreifen**

Das Baugebiet wird teilweise von Wald umgeben. Gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG ist aus brandschutztechnischen Gründen und zur Berücksichtigung der Windwurfgefahr sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Waldrandes ein Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald von 30 m (Waldschutzstreifen) zu berücksichtigen. Zur besseren Bebauung der Grundstücke hat die zuständige Baubehörde des Kreises Dithmarschen mit Zustimmung der unteren Forstbehörde die in der Planzeichnung vorgegebenen Unterschreitungen dieser Abstände im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen. Die Schutzabstände sind in der Planzeichnung Teil A nachrichtlich übernommen worden.

13. **Kosten/Finanzierung**

13.1 Kosten

a) Grunderwerb	
nördlicher Bereich	100.000 DM
südlicher Bereich	ca. 50.000 DM
b) Erschließungskosten	
(Ausbau der Planstraße A, Fußweg und die	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu	
belastenden Flächen einschließlich der	
Oberflächenentwässerung und Beleuchtung	rd. 350.000 DM
c) Abwasserbeseitigung	rd. 150.000 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen	rd. 12.000 DM
e) Spielplatz einschließlich Grunderwerb,	
Herrichtung und Spielgeräte	rd. 30.000 DM
f) Planungskosten (Bauleitpläne)	rd. 20.000 DM

13.2 Finanzierung

Das Baugebiet, ausgenommen eine Teilfläche im südlichen Plangeltungsbereich, ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung erworben worden. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenmittel in 5 Jahresraten.

Die Gemeinde beabsichtigt, die südliche Fläche ebenfalls zu erwerben. Die Grundstücksverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Planstraße A) beträgt rd. 350.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 35.000 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 dadurch nicht belastet.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten 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 Baugrundstücke vorgesehen. Die betroffene Fläche zu den Grundstücken Nr. 4 und 5 ist durch die Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleibt nach dem Ausbau in deren Eigentum. Die Fläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - und des Grundstückes Nr. 12 verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

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

Der Bebauungsplan wird voraussichtlich im Jahre 1999 erschlossen.

Gudendorf, den 06.10.1998



Andreas Klatt
Gemeinde Gudendorf
- Bürgermeister -

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 3

der Gemeinde Gudendorf

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen der Verkehrsmengenkarte 95 für das Prognosejahr 2010 (DTV 95 + 20 %).

$$\text{DTV} = 4765 \text{ (Lkw-Anteil tags und nachts = 10 \%)}$$

Der Straßenbelag in dem Straßenabschnitt der L 138 besteht aus Asphaltbeton.

Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der L 138 bis zum östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Nr. 12 beträgt rd. 130 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

$$M_t = 0,06 \times \text{DTV}$$

$$M_n = 0,008 \times \text{DTV}$$

$$p_t = 10 \%$$

$$p_n = 10 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 4765 = 286 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 4765 = 38 \text{ Fz/h}$$

$$L_{\tau t} = 64,5 - 0,5 - 4 + 0 - 9 + 0 = 51 \text{ dB}_{(A)} < 55$$

$$L_{\tau n} = 56 - 0,5 - 4 + 0 - 9 + 0 = 42,5 \text{ dB}_{(A)} < 45$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, werden für allgemeine Wohngebiete nicht erreicht. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.