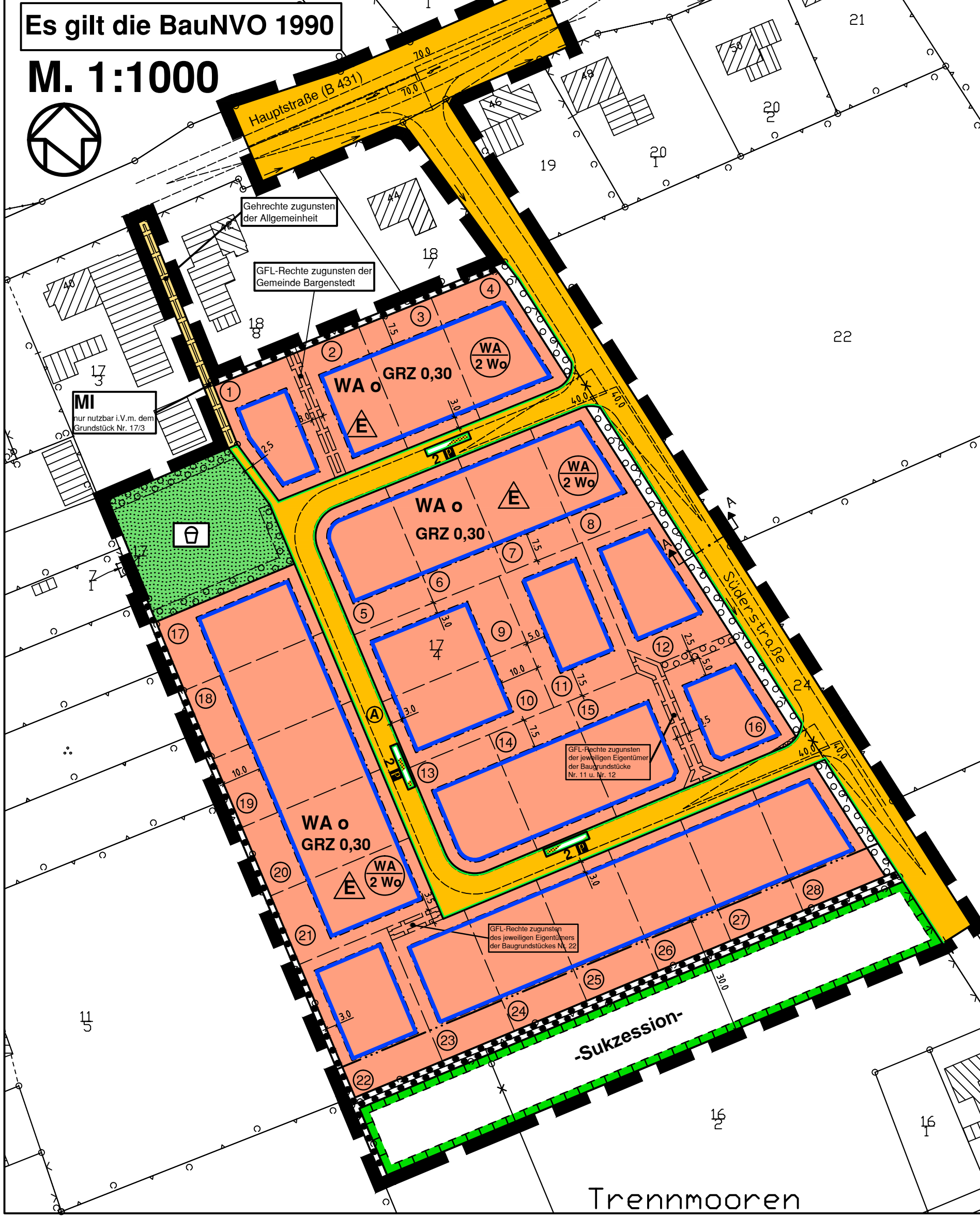


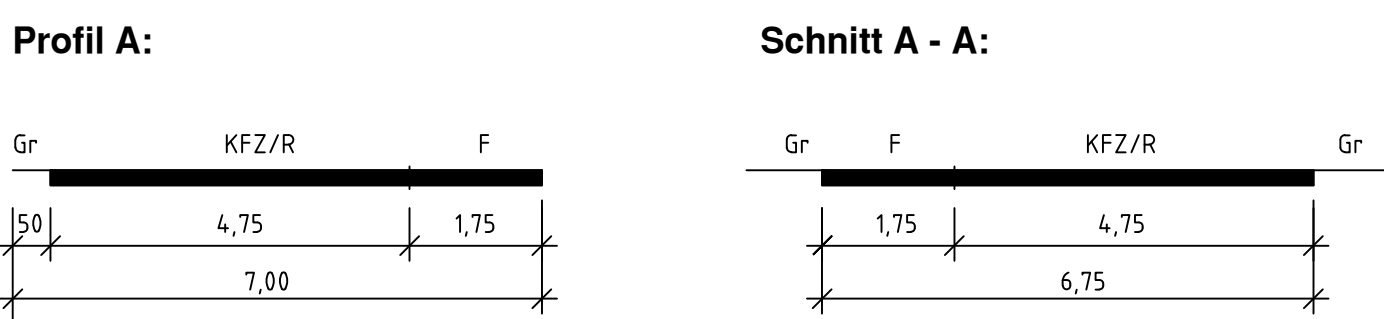
SATZUNG DER DER GEMEINDE BARGENSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431) UND WESTLICH DER SÜDERSTRASSE IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Bargenstedt, Gemarkung Bargenstedt
Herausgeber: Katasteramt Meldorf den 27 - 11 - 2001 / 26 - 06 - 2004

Straßenquerschnitte M.1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO	
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
WA 2 Wg	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30		
o	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
E	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
o	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
E	Baugrenze	
o	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
E	Straßenverkehrsfläche	
o	Straßenbegrenzungslinie	
E	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkflächen	
o	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
E	öffentliche Grünfläche	
o	Spielfeld	
E	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
E	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Sukzession	
o	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
E	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Sonstige Planzeichen	
E	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
o	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
E	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

17/4	Flurstücksbezeichnung, z.B. 17/4
---	geplante Flurstücksgrenzen
---x---	entfallende Flurstücksgrenzen
---	Sichtdreieck
2	Anzahl der Parkplätze, z.B. 2
①	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

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

o	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG
---	Mindestabstand baulicher Anlagen zu benachbartem Wald (30,0 m)	§ 32 Abs. 5 LWaldG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11 - 08 - 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "südlich der Hauptstraße (B 431) und westlich der Süderstraße im Anschluß an die vorhandene Bebauung" 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 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- Außenwandgestaltung:** Verblendsmauerwerk, Putz oder Holz; Verblendsmauerwerk mit Teilflächen in Holz und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendsmauerwerk überwiegen muss. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.
- Dachform:** Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.
- Dachneigung:** 23 - 48 Grad. Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- Dacheindeckung:** Planen, Schiefer- oder Metallfalteindeckungen oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen:** Außenwandgestaltung der Garagen sowie der offenen Garagen (Carports) wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Dachneigung 0-15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:** Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m² umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m.
- Einfriedigungen:** Einfriedigungen als Abgrenzung zu Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten. Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen sind - sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen - mit freiwachsenden oder geschittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzüchten. Bei Einzäunungen muss der Zaun in oder hinter der Hecke liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Öffnungen bis max. 3,0 m Breite und Zugänge von max. 1,0 m Breite zugelassen.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche - Gehweg - festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,50 m festgesetzt.

4. MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG DES BODEN- UND WASSERHAUSHALTES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie die privaten Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Ausführung herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m² sind nicht zulässig.
- Entlang der zu erhaltenden Knicks sind 2,0 m breite Schutzstreifen einzurichten und als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit einer standortgerechten Rasen-/Wiesenmischung anzulegen sowie extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind in ihnen ständiges Betreten oder Befahren, Abgrabungen oder Aufschüttungen, das Ablagern von Materialien oder die Anlage von Kompostplätzen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch keine Terrassen).
- Für Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mittelkronige, heimische Laubbäume (z.B. Feld-Ahorn) zu verwenden.
- Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden ("Mutterboden") im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18815 "Bodenarbeiten" zu beachten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sukzession" ist nach dem Entfernen der Nadelgehölze der natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Aufkommender übermäßiger Gehölzaufwuchs ist gelegentlich zu entfernen.

5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02 - 07 - 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau am 25 - 07 - 2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04 - 09 - 2002 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15 - 10 - 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 04 - 09 - 2002 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 28 - 10 - 2002 bis 28 - 11 - 2002 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.

Bargenstedt, den 22 - 11 - 2004

BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am Meldorf, den
sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19 - 04 - 2004 bis 18 - 05 - 2004 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07 - 04 - 2004 in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.

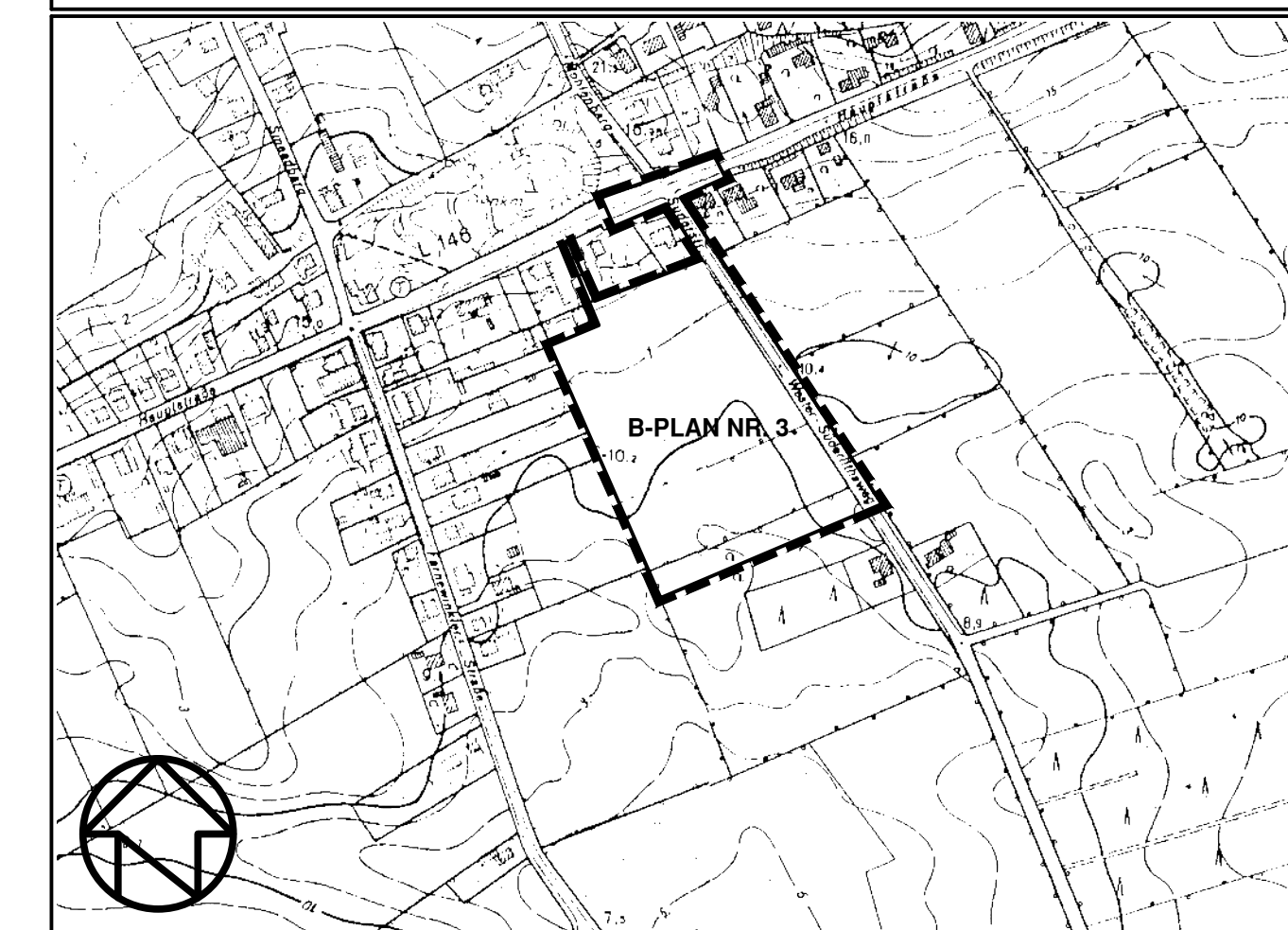
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11 - 08 - 2004 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
Bargenstedt, den 22 - 11 - 2004
BÜRGERMEISTER

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bargenstedt, den
BÜRGERMEISTER

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Bargenstedt, den
BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE BARGENSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431) UND WESTLICH DER SÜDERSTRASSE IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG"



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000

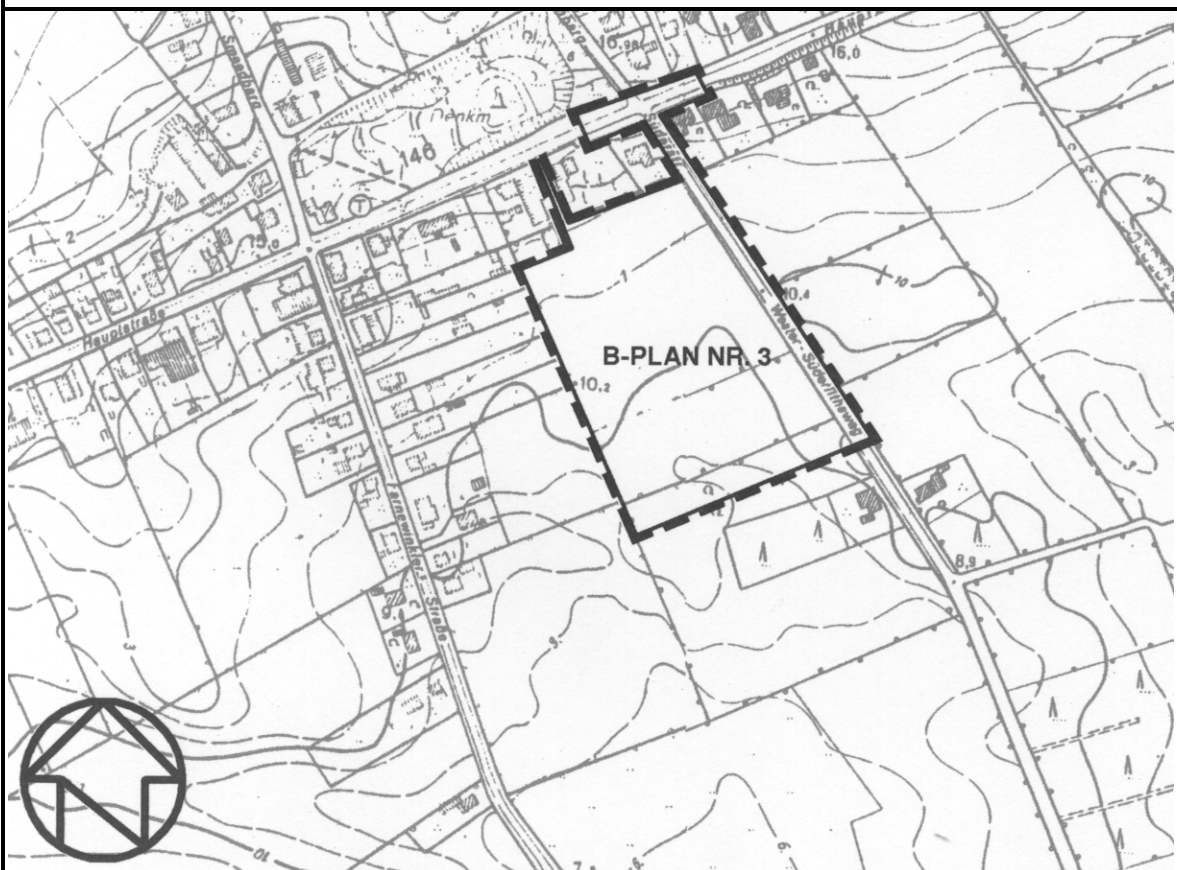
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bargenstedt

für das Gebiet

„südlich der Hauptstraße (B 431) und westlich der Süderstraße
im Anschluss an die vorhandene Bebauung“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
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

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargenstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar; zeitgleich zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bargenstedt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bargenstedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha. Es liegt inmitten des Siedlungsgebietes der Gemeinde südlich des Verlaufes der stark den Siedlungscharakter prägenden „Hauptstraße“ (B 431).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den vorhandenen Baubestand südlich der „Hauptstraße“ (B 431),
- im Westen durch den vorhandenen Baubestand östlich der „Farnewinkler Straße“ und die zugehörigen Hausgrundstücke,
- im Süden durch den mittelbar anschließenden Wald und den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Osten durch die „Süderstraße“ und den anschließenden freien Landschaftsraum.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe zwischen ca. 9 m bis 12 m ü.NN auf; das Gelände fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Zur Zeit hat die Gemeinde Bargenstedt insgesamt ca. 930 Einwohner. Der Siedlungskörper der Gemeinde befindet sich ca. 4 km östlich der Stadt Meldorf in deren Nahbereich.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde die Wohnfunktion als Hauptfunktion sowie die Agrarfunktion als erste Nebenfunktion zu.

Die Gemeinde Bargenstedt hat derzeit Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken. Auch der zuletzt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2 mit insgesamt 12 Baugrundstücken sowie die Erweiterung dieses Planes in Form der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit zusätzlichen 13 Baugrundstücken kann den faktisch bestehenden örtlichen Eigenbedarf nicht decken. Im Gemeindegebiet sind darüber hinaus z.Zt. selbst Restgrundstücke bzw. Baulücken für die Schaffung privaten Wohneigentums kaum noch vorhanden.

Dies führte in der Vergangenheit bereits dazu, dass örtliche Bauwillige in andere Gemeinden ausweichen mussten.

Durch die Erschließung des Plangeltungsbereiches soll nunmehr kurzfristig ein Teil des Bedarfes an Bauflächen abgedeckt und somit einer Abwanderung vornehmlich jüngerer Bevölkerungsschichten entgegengewirkt werden. In zentraler Lage wird der gemeindliche Siedlungskörper nunmehr abgerundet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch eine neu herzurichtende Straße (Planstraße A) unter Anbindung an die angemessen auszubauende „Süderstraße“. Insgesamt drei Baugrundstücke werden über „Privatwege“ in Form von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m erschlossen.

Im Norden des Plangebietes wird eine zusätzliche Geh- und Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern und dem neuen Wohngebiet geschaffen; hierzu werden im Bereich des vorhandenen Mischgebietes Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,50 m belastet. Die Gemeinde wird den Einmündungsbereich dieses Gehweges in den Bereich der „Hauptstrasse“ insbesondere im Hinblick auf die Nutzung durch Kinder und Jugendliche in geeigneter Form sichern.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Bargaenstedt, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den - wie bereits ausgeführt - derzeit Nachfrage besteht.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700 - 800 m² mit einer GRZ von 0,30 bei offener Bauweise festgesetzt, so dass ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt wird.

Innerhalb der Bauflächen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird weiterhin festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Bargaenstedt angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird.

Es wird deshalb noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Doppel- oder Reihenanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Bargaenstedt für den betreffenden Siedlungsbereich widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

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

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen. So wird u.a. die zulässige Neigung von Garagendächern auf den zu erwartenden Hauptgebäudebestand abgestimmt. Um sicherzustellen dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit wird verzichtet; stattdessen wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ hinsichtlich der Baukörperentwicklung festgesetzt.

Die den Plangeltungsbereich insgesamt umgebenden und räumlich begrenzenden Knicks nach § 15b Landesnaturschutzgesetz sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. In verkehrssicherer Lage wird im Nordwesten des Plangebietes eine großzügig bemessene Fläche als öffentliche Grünfläche – Spielplatz – festgesetzt; im Bereich des Kinderspielplatzes sowie seiner Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage des Spielplatzes werden die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 – Abschnitt V – Kinderspielplätze beachtet werden. Bei der Anlage der geplanten Grünfläche – Spielplatz – werden unter Hinweis auf § 47f Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) Kinder an der Detailplanung beteiligt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Im Süden des Plangebietes wird ein 20 m breiter Geländestreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzt. Diese Fläche wird nach dem Entfernen der Nadelgehölze der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen. Aufkommender übermäßiger Gehölzaufwuchs wird gelegentlich entfernt.

Im Süden des Plangebietes wird zudem der aus dem im mittelbaren Anschluss vorhandenen Wald resultierende Waldschutzstreifen gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG nachrichtlich in die Planung übernommen.

Der gut erschlossene, unmittelbar südlich und östlich an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den künftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bargenstedt beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße „Süderstraße“ an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Gestalt der „Hauptstraße“ (B 431). Der Knotenpunkt hier wird im Zuge der Gesamtmaßnahme adäquat neu gestaltet.

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende Straße (Profil A) sichergestellt. Die Profilierung dieser Planstraße A orientiert sich am Straßentyp AS 3, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95). Aufgrund der geringen Anzahl angebundener Baugrundstücke wird auf die Anordnung beidseitiger Gehwege verzichtet. Zur nachhaltigen Reduktion der Entwurfsgeschwindigkeit werden im Zuge der Detailplanung der Verkehrsflächen Einschnürungen bzw. Verengungen der Fahrbahn durch die Anordnung der Längsparkstreifen vorgenommen.

Die „Süderstraße“ wird mit einer Fahrbahn in einer Breite von ebenfalls 4,75 m sowie einem einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,75 m ausgestattet.

Für die Baugrundstücke Nr. 11, Nr. 12 und Nr. 22 wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m in Form von sog. „Privatwegen“ gesichert; diese Flächen sind mit wasserdurchlässiger Decke herzustellen.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von ca. 30 bis 35 Wohneinheiten (WE) gerechnet.

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

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 einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 35 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 6 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 sind 6 öffentliche Parkplätze im Verlauf der Planstraße A festgesetzt.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bargenstedt bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Umsetzung aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes wird ebenso durch die Gemeinde Bargenstedt vorgenommen wie auch die im GOP beschriebenen Leistungen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erfolgt zeitnah mit der Verwertung der Flächen direkt durch die Gemeinde Bargenstedt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

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

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern. 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 E.ON-Hanse.

7.4 Abfallbeseitigung

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

7.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des B-Planes, im Bereich der Straßen und Wege, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Hydranten 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 – WA –	1,99	63,18
Mischgebiet – MI –	0,02	0,63
öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz –	0,12	3,81
vorhandene und geplante Knicks	0,14	4,44
Maßnahmenfläche	0,28	8,89
öffentliche Verkehrsflächen	0,60	19,05
	3,15	100,00

10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

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

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

Bargenstedt, den

- Bürgermeister -