

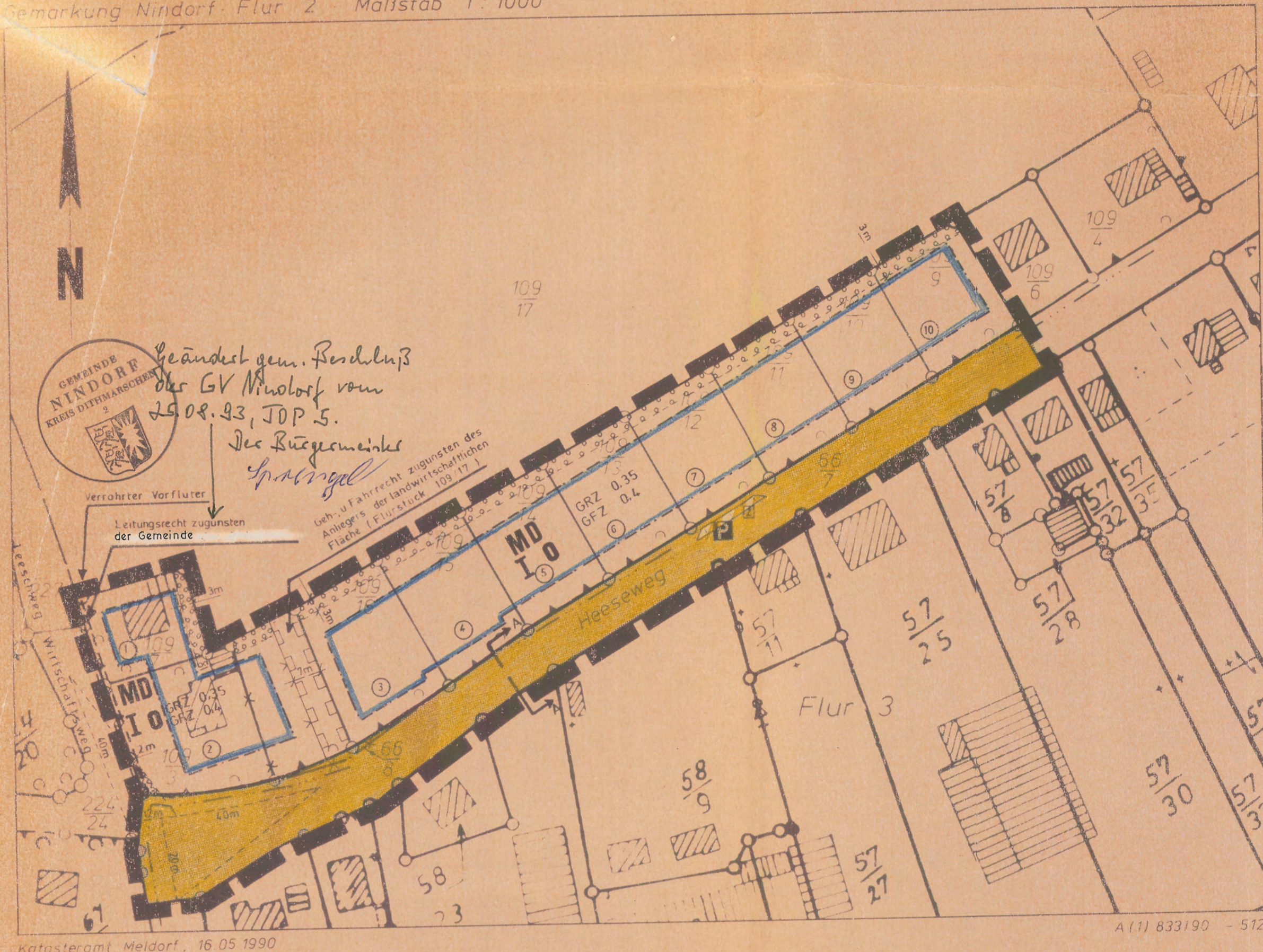
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "nördlich des Heesweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

15.12.1994

# PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1977/1990

Amliche Planunterlage für einen Bebauungsplan  
Kreis Dithmarschen Gemeinde Nindorf  
Bemarkung Nindorf Flur 2 Maßstab 1:1000



# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>MD</b>	Dorfgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 5 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO
<b>GRZ</b>	Grundflächenszahl	" "
<b>GFZ</b>	Geschoßflächenszahl	" "
<b>O</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
	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	" "
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Mit Geh- u. Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstück 109/17)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- neue - geplante - Flurstücksgrenze
- wegfallende Flurstücksgrenze
- Grundstücksnummer
- Flurstücksnummer
- Sichtdreieck
- vorhandene bauliche Anlagen
- Anzahl der Parkplätze

## Nachrichtliche Übernahme

Vorsichtiger Vortitel

# TEXT TEIL B

## 1. Nutzungsbeschränkungen

- 1.2 Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
2. Gestaltung der baulichen Anlagen (gilt nicht für landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen)

## 2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 30° bis 48°  
Ausnahmen: bis 60° bei einem Walm
- Dachdeckung: Dachpfannen
- Außenwände: Verblendmauerwerk  
Ausnahmen: Verblendmauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk muß überwiegen.

## 2.2 Garagen und Nebengebäude / Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude  
Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude  
Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise  
- Carports und Gartenhäuser in Holz

## 3. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,5 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.

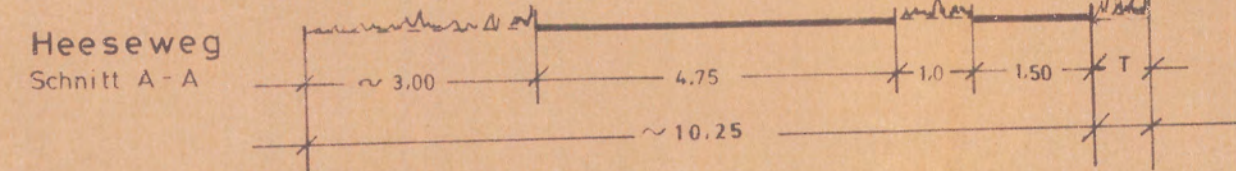
## 4. Einfriedigungen

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

## 5. Freizuhaltende Sichtfelder

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

## STRASSENPROFIL



1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 27.06.1990 erfolgt.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.08.1990 durchgeführt worden.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.01.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 19.09.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.1991 bis zum 21.12.1991 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 10.10.1991 in den Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am 31.05.1990 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 04.05.1991.

KATASTERAMT MELDORF  
*Fehs*

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nindorf, den 22.08.1991.

GEMEINDE NINDORF  
KREIS DITHMARSCHEN  
*Sprengel*  
Bürgermeister

8) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Meldorf, den 03.07.1995

*Sprengel*  
(Bürgermeister)

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.1994 gebilligt.

Meldorf, den 03.07.1995

*Sprengel*  
(Bürgermeister)

10) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch am 26.01.1995 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 01.06.1995, Az.: 601.622.60/078, erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Meldorf, den 03.07.1995

*Sprengel*  
(Bürgermeister)

11) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Meldorf, den 03.07.1995

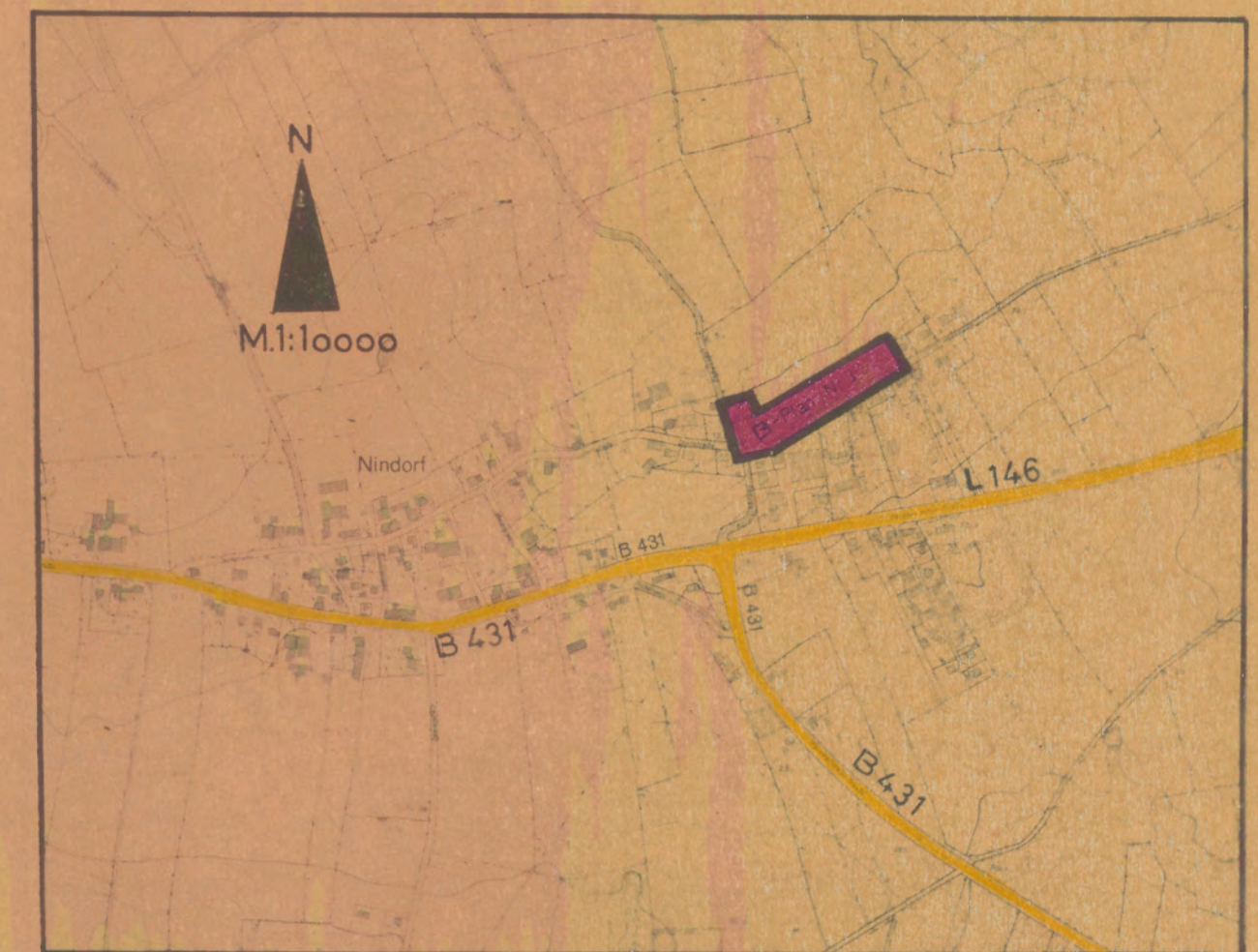
*Sprengel*  
(Bürgermeister)

12) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Phylligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 05.07.1995 in Kraft getreten.

Meldorf, den 05.07.1995

*Sprengel*  
(Bürgermeister)

## ÜBERSICHTSPLAN



# Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Nindorf

Für das Gebiet "nördlich des Heesweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten"

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Nindorf  
für das Gebiet "nördlich des Heeseweges zwischen der  
vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen  
Bebauung im Osten"

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Nindorf hat zur Zeit rd. 1.100 Einwohner. Nindorf 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.

### 2. Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Nindorf, nördlich der Landesstraße 146.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von ca. 1,12 ha. Das Geestbodengelände liegt ca. 12 m über NN und fällt nach Norden hin um ca. 1,2 m ab.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum befindlichen Grundstücke Nr. 1 und 2 sind im Eigentum der Gemeinde.

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

### 4. 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 vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem Bedarf an Baugrundstücken in einem Dorfgebiet, insbesondere für Wohnhausbauten, Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches ist erforderlich geworden, um den örtlichen Eigenbedarf zu decken, um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung (Schließung einer größeren Baulücke) und eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Neben zwei bebauten Grundstücken sollen 8 Grundstücke neu erschlossen werden. Mit der Bereitstellung von neuen Baugrundstücken soll eine Abwanderung der Bürger, insbesondere der jungen Bürger, aus der Gemeinde entgegengewirkt werden.

Das Baugebiet wird entsprechend dem vorhandenen dörflichen Charakter als Dorfgebiet festgesetzt. Um die überwiegende Wohnstruktur mit Einfamilienhauscharakter beidseitig der Straße Heeseweg zu festigen, dürfen die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Da in der unmittelbaren Nachbarschaft zum künftigen Baugebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung liegen, werden keine Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaft erwartet.

Zwischen der Landesstraße 146 und der Wohnbebauung südlich des Heeseweges liegen 2 Gewerbebetriebe. Es sind ein Fuhrunternehmer und ein Betrieb zur Herstellung von Fassadenplatten. Nach der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Betriebsgrundstücke als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Das künftige Baugebiet wird durch die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

## 6. Versorgungseinrichtungen

### 6.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schlesweg. Die Erschließungsstraße Heeseweg ist ausreichend beleuchtet.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

### 6.3 Gasversorgung

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

### 6.4 Feuerlöscheinrichtungen

Das in der Straße Heeseweg vorhandene Wasserleitungsnetz hat in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die zu Löschzwecken zu nutzen sind.

## 7. Entsorgungseinrichtungen

### 7.1 Müllbeseitigung

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

### 7.2 Abwasserbeseitigung

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

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter des Sielverbandes Südermiele geleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen.

## 8. Straßenerschließung

Die vorhandene Straße Heeseweg und der Wirtschaftsweg Leeschweg sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke in einem Dorfgebiet festgesetzt worden.

Die Straße Heeseweg wird zur verkehrsgerechten Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem einseitigen Fußweg ausgebaut.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an dem Straßenknotenpunkt Heeseweg/Kornackerweg/Dorfstraße ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" nach § 8 Abs. 1 StVO angenommen worden.

## 9. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie die teilweise Beseitigung eines Knicks an der Straße Heeseweg innerhalb des künftigen Bebauungsplangebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) vom 19.11.1982 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist jedoch unvermeidbar, da in der Gemeinde zur Zeit neben eines weiteren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes keine geeigneten alternativen Bauflächen in Betracht kommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Eingriff durch nachfolgende Maßnahmen auszugleichen:

1. An der Nordwestgrenze des Plangeltungsbereiches wird zur Abgrenzung und Einbindung in die freie Landschaft ein neuer Knick errichtet;
2. im Rahmen der Erschließung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 wird ein Biotop außerhalb der Baugebiete von der Gemeinde geschaffen. Über die Art und Umfang des Biotops entscheidet die Gemeinde im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 4.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

## 10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Errichtung eines Knicks

Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten Flächen für den Knick und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dienen zur Grüneinbindung und Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Errichtung des Knicks einschl. der Erstbepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird durch die Gemeinde wahrgenommen. Die Unterhaltung und Pflege obliegt den künftigen Grundstückseigentümern.

## 11. Kosten

Die Erschließungskosten für die Erweiterung bzw. Ausbau der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Heeseweg einschl.

Gehweg und Parkplätze werden derzeit auf rd. 80.000,-- DM geschätzt.

Die Straße Heeseweg stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Maßnahmen zum Ausbau des Heeseweges sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Kosten werden von der Gemeinde getragen.

Die Mittel werden rechtzeitig vor dem Ausbau der Straße im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

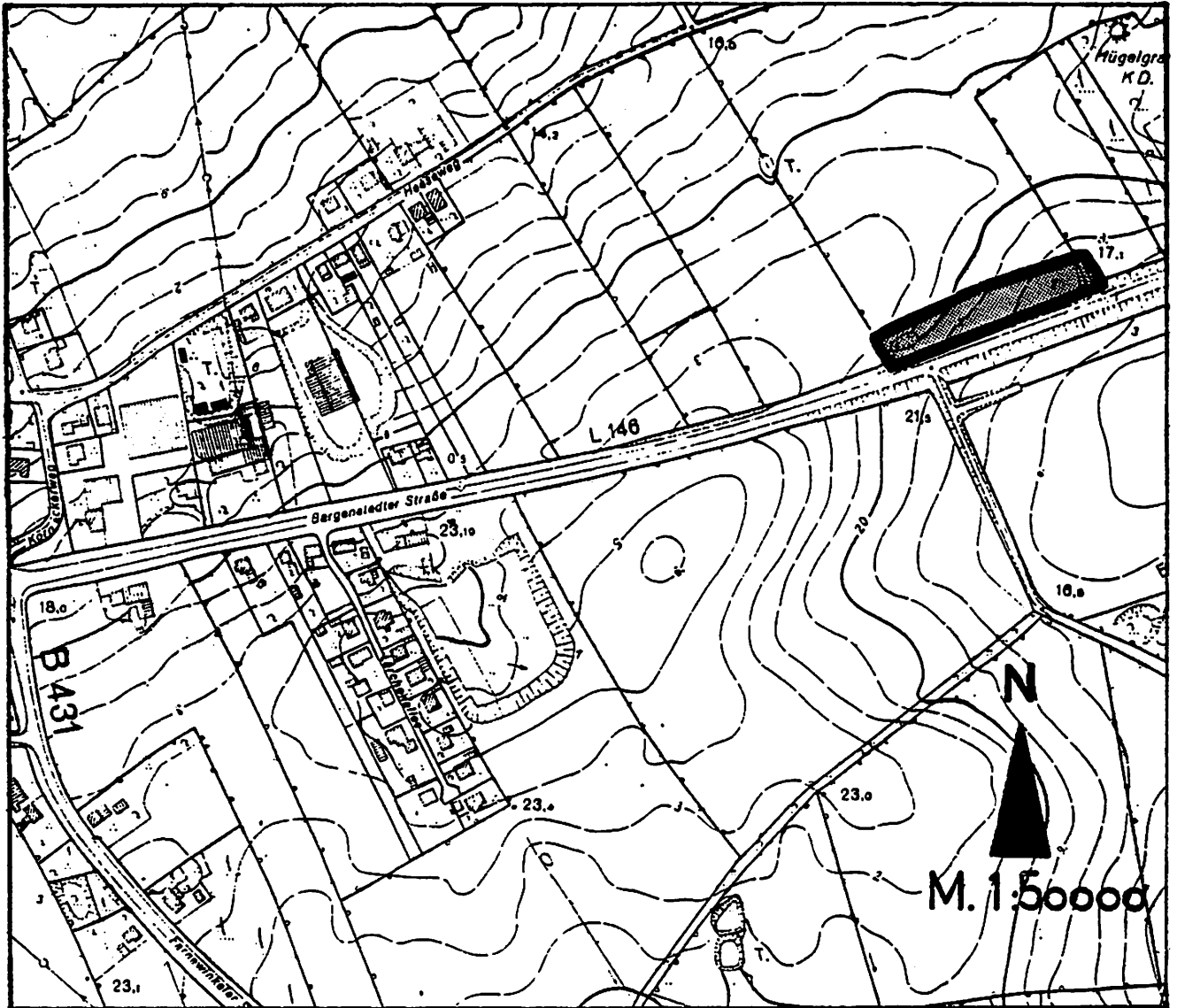
Nindorf, den 12.08.1991



Gemeinde Nindorf  
- Bürgermeister -

*Sprengel*

**Bebauungsplan Nr. 4 der Gem. Nindorf**  
**Anlage zur Begründung**



geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen  
nach § 8 L PflEG