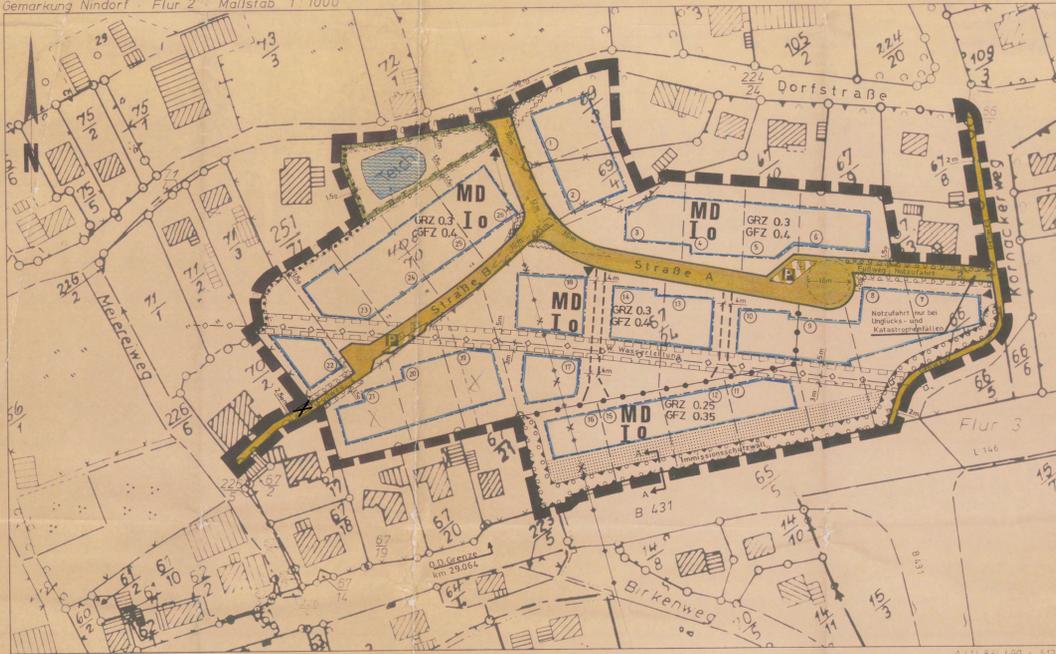


Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I. S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1993 (GVBl. S. 1 - H. S. 66) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von 19.06.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "zwischen dem Meierieweg im Westen, der Dorfstraße im Norden, dem Kornackerweg im Osten und der B 431 / L 146 im Süden", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A

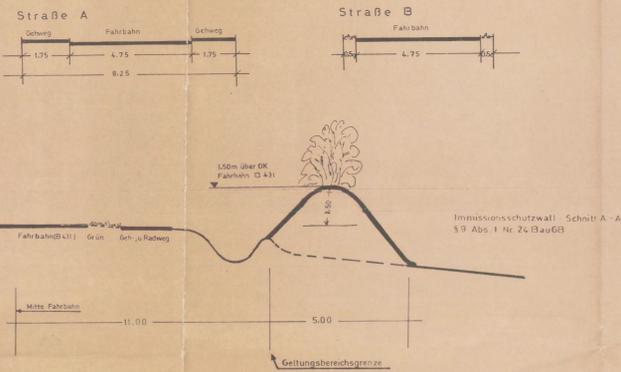
Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Nindorf
Gemarkung Nindorf - Flur 2 - Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, 03.05.1990, 11.12.1991
Grundlage: Flurkarte 1:2500

STRASSENPROFIL



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Tageszeitung" am 29.06.1990 erfolgt.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauOB ist am 14.06.1990 durchgeführt worden.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.06.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.1991 bis zum 24.08.1991 während der Dienststunden nach § 5 Abs. 2 BauOB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.06.1991 in der "Tageszeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 11.12.1991, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ausgenommen ist die Lage der unterirdischen Wasserleitung.
Meldorf, den 11.12.1991.
Fricke
Lfd. Reg. Verm. Direktor
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.06.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1991 genehmigt.
Nindorf, den 17.02.1992.
Sprengel
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlage |
|-------------|--|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| MD | Dorfgebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 5 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO |
| GRZ | Grundflächenzahl | " |
| GFZ | Geschoßflächenzahl | " |
| O | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO |
| — | Baugrenze, die nicht überschritten werden darf | " |
| — | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO |
| — | Öffentliche Parkflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | " |
| — | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| — | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| — | künftig fortfallende Versorgungsleitung - 20 kV Freileitung der Schlessweg | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| — | Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Wasserleitung | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB |
| — | mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Wasserversorgungsverbandes | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger - der Grundstücke Nr. 11, 12, 15, 16 und 17 | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| — | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| — | Wasserfläche - Teich | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| — | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| — | Grundstückszufahrt - Einfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Fläche für Verkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |

Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|---|------------------------------------|
| — | Vorhandene Flurstücksgrenze |
| — | neue - geplante - Flurstücksgrenze |
| — | wegfallende Flurstücksgrenze |
| ① | Grundstücknummer |
| ② | Flurstücknummer |
| △ | Sichtdreieck |
| ⊞ | Anzahl der Parkplätze |
| — | künftig fortfallendes Gebäude |

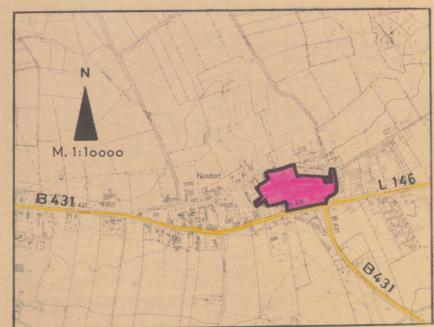
Nachrichtliche Übernahme

- Flächen für Baubeschränkungen nach § 9 Abs. 1 FStrG
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 17.02.1992 dem Landrat des Kreises Dithmarschen angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 24.04.1992 Az: 601.622/601038 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
Nindorf, den 18.05.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Nindorf, den 18.05.1992.
Sprengel
Bürgermeister
- 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 18.05.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.05.1992 in Kraft getreten.
Nindorf, den 18.05.1992.
Sprengel
Bürgermeister

TEXT TEIL B

- Zulässige Nutzung - MD -
 - Auf den Grundstücken Nr. 11, 12, 15, 16, 17 und 19 bis 25 sind nur zulässig:
 - Kleiniedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - sonstige Wohngebäude
 - sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dürfen keine Ställe für Tierhaltungen über 5 Großvieheinheiten (GV) nach den VDI - Richtlinien 3471 und 3472 errichten.
- Schallschutz
 - Auf den Grundstücken Nr. 5 - 29 sind die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohngebäuden mind. in der Schallschutzklasse III zu errichten.
 - Die Fensteröffnungen von Schlafräumen im Dachgeschoß der Wohngebäude auf den Grundstücken Nr. 7 bis 12 und 15 bis 17 sind nur nach Norden zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen
(gilt nicht für landwirtschaftliche Stallgebäude)
 - Hauptgebäude
 - Dachform: Sattel-, Walm- und Krüppelwalddach
 - Dachneigung: 30° bis 45°
Ausnahmen: bis 60° bei einem Walm
 - Dachbedeckung: Dachpfannen in rot, braun und anthrazit
 - Außenwände: Verblendmauerwerk
Ausnahmen: Verblendmauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk muß überwiegen.
 - Garagen, Nebengebäude und 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
- Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,5 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauerwerk über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Pasterament hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- Freizuhaltenen 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.
- Erreichbarkeit
 - Die Grundstücke Nr. 11, 12, 15, 16 und 17 sind über die angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu erschließen. Von diesen Flächen dürfen keine weiteren Grundstücke erschlossen werden.
 - Die Grundstücke Nr. 8, 9, 11, 12, 15 und 16 sind ausschließlich von der Straße A zu erschließen. Zugänge und Zufahrten zur B 431 sind nicht zulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Nindorf

Für das Gebiet "zwischen dem Meierieweg im Westen, der Dorfstraße im Norden, dem Kornackerweg im Osten und der B 431 / L 146 im Süden"

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Nindorf
für das Gebiet "zwischen dem Meiereiweg im Westen,
der Dorfstraße im Norden, dem Kornackerweg im Osten
und der B 431/L 146 im Süden"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

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

1.2 Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im östlich gelegenen Ortsteil von Nindorf, nördlich der Bundesstraße 431 (B 431)/Landesstraße 146 (L 146).

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von ca. 3 ha. Das Geestbodengelände liegt ca. 12 bis 15 m über NN und hat ein Gefälle von bis zu 3 m nach Nordosten.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum befindlichen Teilflächen der Flurstücke 69/3 und 69/4 (Grundstücke Nr. 1 und 2) und Flurstück 70/2 (Fußweg im Westen) 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.

1.4 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.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

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

Die Größe des Plangeltungsbereiches ist erforderlich geworden, um insbesondere den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde für weitere 5 Jahre zu decken, sobald der Bebauungsplan Nr. 3 realisiert ist. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Insgesamt sollen 8 Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 3 und 26 innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 erschlossen werden.

Mit der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken soll insbesondere eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde entgegenwirkt werden.

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur in der näheren Umgebung und des gesamten bebauten Ortsteiles als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die teilweise vorhandene Wohnstruktur für den Gesamtbereich zwischen der B 431 und der Dorfstraße sowie zwischen dem Meiereiweg und dem Kornackerweg nicht zuletzt wegen der Nähe zu den ehemaligen Schulgebäuden und den Spiel- und Sporteinrichtungen südlich der B 431 zu festigen. Aus den vorgenannten Gründen und hinsichtlich der für ein Dorfgebiet unzureichenden Erschließungsanlagen für einige Grundstücke ist das Baugebiet gegliedert und in der Nutzung eingeschränkt worden:

a) Auf den Grundstücken Nr. 11, 12, 15, 16, 17 und 19 bis 25 sind nur

- Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- sonstige Wohngebäude
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

zulässig. Auf den übrigen Grundstücken werden alle nach § 5 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zugelassen.

b) Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

dürfen keine Ställe für Tierhaltungen über 5 Großvieheinheiten (GV) nach den VDI-Richtlinien 3471 und 3472 errichten.

3. Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag. Die Erschließungsstraßen werden ausreichend beleuchtet.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

3.3 Gasversorgung

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

3.4 Feuerlöcheinrichtungen

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

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

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

4.2 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.

5. Straßenerschließung

Die vorhandenen Straßen Dorfstraße, Kornackerweg und die Planstraßen A und B sind als Erschließungsstraßen für die angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt worden.

Die Planstraße B wird aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung mit einem reduzierten Straßenprofil festgesetzt. Die Verkehrssicherheit wird durch die nachfolgenden Kriterien sichergestellt:

- a) Der Fremdverkehr wird durch die geringe Größe des Baugebietes - es werden nur 7 "Einfamilienhausgrundstücke" von der Planstraße B erschlossen - weitgehend ausgeschlossen;
- b) durch die Gliederung des Baugebietes - es werden für den Bereich der Grundstücke an der Planstraße B nur Wohngrundstücke, Kleinsiedlungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen - wird weiterhin zusätzlicher Verkehr, insbesondere gewerblicher LKW-Verkehr aus dem Baugebiet ferngehalten;
- c) ein Begegnungsverkehr wird durch das Straßenprofil in Verbindung mit den seitlichen Banketten auch für LKW gewährleistet.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt auf den Straßen Dorfstraße, Kornackerweg und Planstraße A 50 km/h und auf der Planstraße B 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an den Straßenknotenpunkten ist eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" nach § 8 Abs. 1 StVO angenommen worden.

Zwischen dem Wendeplatz, der Planstraße A und der östlich gelegenen Straße Kornackerweg ist ein öffentlicher Fußweg festgesetzt worden, der gleichzeitig als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen vorgesehen wird. Es werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, daß der Fußweg nicht für den öffentlichen Durchfahrtverkehr, sondern nur von Fahrzeugen der Hilfs- und Rettungsdienste befahren werden kann. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird durch entsprechende Sperrrichtungen, z. B. herausnehmbare Sperrpfosten, ausgeschlossen.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) sowie die teilweise Beseitigung eines vorhandenen Knicks unmittelbar südlich der Planstraße B 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 einem weiteren in der Aufstellung befindlichen Baugebietes keine geeigneten alternativen Bauflächen in Betracht kommen.

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

Die Gemeinde beabsichtigt, die Eingriffe durch nachfolgende Maßnahmen auszugleichen.

- Herstellung eines rd. 230 m langen Knicks an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze als Immissionsschutzwall und Herrichtung eines Knicks als Abgrenzung der Bauflächen zu den naturnahen Flächen im Norden des Plangeltungsbereiches.
- Die Erhaltung und Herrichtung einer zusammenhängenden Wasserfläche mit einer Bepflanzung der angrenzenden Flächen zu einer sich selbst entwickelnden naturnahen Fläche.

Die Abgrenzung dieser Fläche zu dem Baugebiet durch einen Knick soll eine möglichst ungestörte Entwicklung der Fläche sicherstellen. Die Fläche wird als Wasserfläche, für Bepflanzungsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und als Gesamtfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- Errichtung eines Biotops :

Anpflanzung einer gemeindeeigenen Fläche in einer Größe von rd. 3.100 m² außerhalb des Plangeltungsbereiches (siehe Anlage 1) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen einschl. eines neu zu erstellenden Knicks innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes Nr. 3 stellen die Ausgleichsmaßnahmen für beide Baugebiete dar. Die Herrichtung der Maßnahmen sollen im Zuge der Erschließung der Baugebiete erfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

7. Immissionsschutz/-maßnahmen

7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft

Das Baugebiet wird teilweise von landwirtschaftlichen Betriebsgrundstücken tangiert. Um diesen dörflichen Charakter mit der landwirtschaftlichen Struktur auch weiterhin zu erhalten und zur Standortsicherung dieser Betriebe ist das Baugebiet des vorliegenden Baugebietes als Dorfgebiet festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung werden auch angemessene Erweiterungen bzw. Umstrukturierungen in Richtung Tierhaltungen ermöglicht. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch den Baugebietesplan nicht beeinträchtigt.

7.2 Immissionen durch Straßenverkehr

Das Baugebiet liegt unmittelbar an den stark frequentierten qualifizierten Straßen der B 431 und der L 146.

Nach einer Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (siehe Anlage 2 zur vorliegenden Begründung) werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1 - am Tage um 3,5 dBA und in der Nacht um 6,5 dBA überschritten.

Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse nachfolgende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt worden:

a) Aktiver Schallschutz

Akustische und optische Abschirmung des Baugebietes zur B 431/ L 146 durch einen zu bepflanzenden Immissionsschutzwall (siehe Planzeichnung Teil A)

b) Passiver Schallschutz (zusätzlich)

Zusätzlich zu dem geplanten Immissionsschutzwall werden passive Schallschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzungen erforderlich (siehe Anlage 2):

- auf den Grundstücken Nr. 5 bis 22 sind die Fenster der Aufenthaltsräume von Wohngebäuden mind. in der Schallschutzklasse III zu errichten;
- auf den Grundstücken Nr. 7 bis 12 und 15 bis 17 sind Fensteröffnungen von Schlafräumen im DG der Wohngebäude nur nach Norden zugelassen.

Durch die vorgenannten Schallschutzmaßnahmen wird für alle Baugrundstücke ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Die Beurteilungspegel betragen nachts unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken Nr. 7 bis 12 und 15 bis 19 im Erdgeschoß 50 dBA und geringfügig darunter, für die übrigen Räume im Dachgeschoß sowie auf allen übrigen Grundstücken 45 dBA und darunter. Um auch für die vorgenannten Grundstücke unmittelbar an den Straßen B 431/ L 146 im Erdgeschoß einen Lärmpegel von 45 dBA zu erreichen, ist ein unverhältnismäßig umfangreicher Lärmschutz von zusätzlich 2,5 m Höhe (Wall oder Wand) erforderlich. Aufgrund der angegebenen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Verkehrslärm in einem Dorfgebiet nachts von 50 dBA werden jedoch keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Errichtung von Knicks und eines Immissionsschutzwalles

Die in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie die Errichtung von Knicks dienen zur Abgrenzung des Baugebietes zu einer naturnahen Fläche (im Norden), als Immissionsschutz und zur Erhaltung vorhandener Knicks.

Die Errichtung des Knicks und die Bepflanzung der naturnahen Flächen sind durch die Gemeinde, die Erhaltung der vorhandenen Knicks (Pflege) ist durch die künftigen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Die Errichtung des Immissionsschutzwalles einschl. der Erstbepflanzung wird durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sichergestellt. Die Pflege des Immissionsschutzwalles wird den künftigen Grundstückseigentümern übertragen.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich einschl. Immissionsschutzwall werden derzeit auf rd. 800.000,-- DM geschätzt.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB (Kosten ohne Schmutzwasserbeseitigungsanlagen) beträgt ca. 600.000,-- DM.

Der der Gemeinde aus den Erschließungskosten entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 60.000,-- DM.

Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge, aus den Grundstücksverkäufen und aus der allgemeinen Rücklage der Gemeinde finanziert. Die Erschließung soll in Abschnitten, je nach Bedarf an Baugrundstücken und/oder nach der Finanzlage der Gemeinde erfolgen. Ein erstes Teilgebiet wird frühestens im Jahre 1992 erschlossen.

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

Nindorf, den 17. FEBRUAR 1992

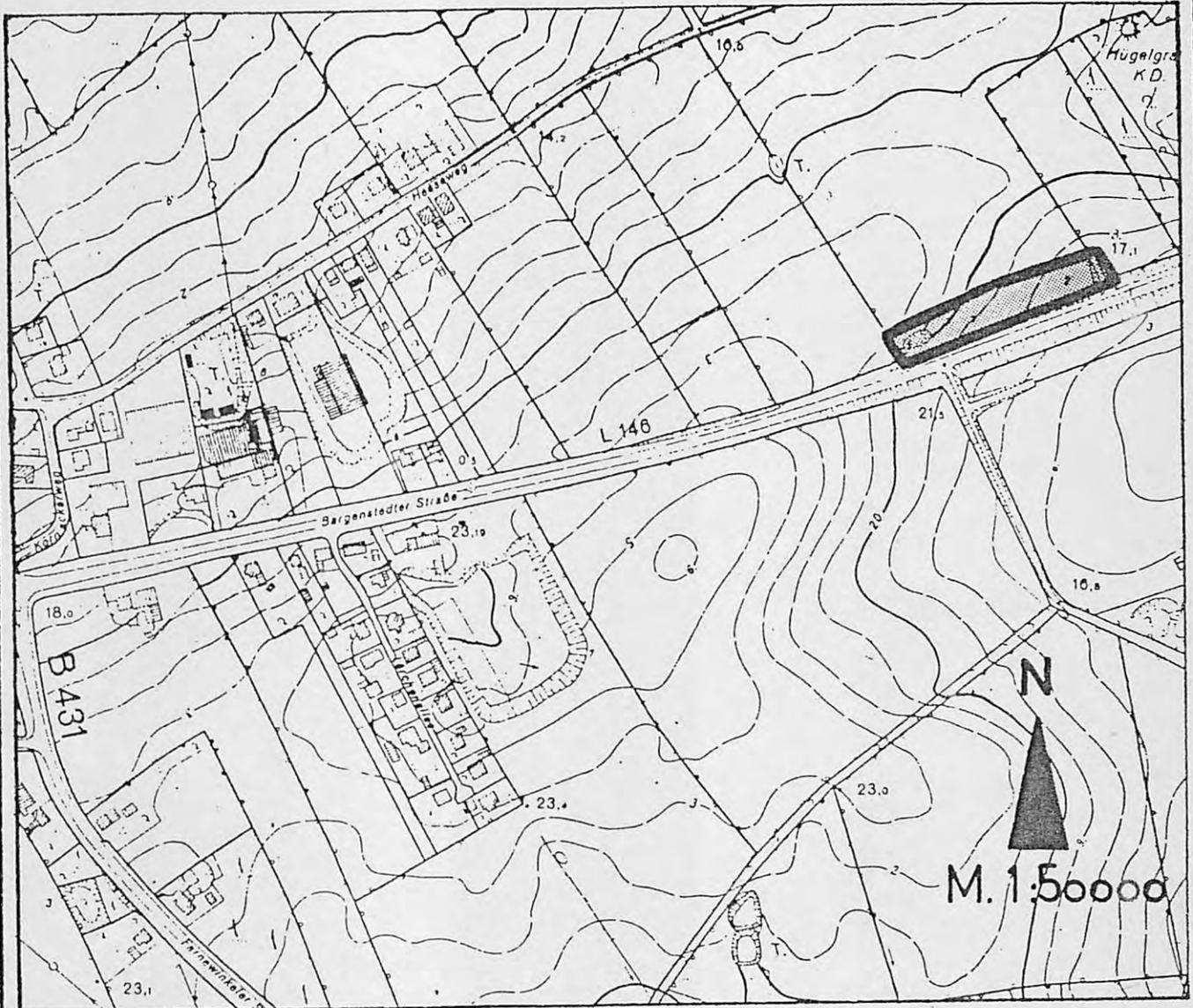


Gemeinde Nindorf
- Bürgermeister -

Sprengel

Bebauungsplan Nr. 4 der Gem. Nindorf

Anlage zur Begründung



geplante Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
nach § 8 L PflG

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Nindorf

Ermittlung des Immissionsschutzes 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 85".

Es wird davon ausgegangen, daß nach Fertigstellung der A 23 ähnliche Verkehrsfrequenzen in dem zu beurteilenden Streckenabschnitt der B 431 herrschen wie 1985.

$$\text{DTV} = \frac{6816 \text{ (Fahrzeuge gesamt)}}{550 \text{ (Lkw)}} \\ 332 \text{ (Fahrräder)}$$

Der Straßenbelag in dem betroffenen Streckenabschnitt der B 431/L 146 besteht aus Asphaltbeton.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

2.1 in 25 m- Abstand

$$M_{\text{tags}} = 6816 \times 0,06 \cong 409 \text{ Kfz/h}$$

$$M_{\text{nachts}} = 6816 \times 0,011 \cong 75 \text{ Kfz/h}$$

LKW-Anteil tags und nachts 20 % nach Tab. 4

$$L_{m, E_{\text{tags}}} = 67,5 - 0,5 - 3,5 + 0 = 63,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_{\tau \text{ tags}} = 63,5 - 0 + 0 = 63,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m, E_{\text{nachts}}} = 60,5 - 0,5 - 3,5 + 0 = 56,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_{\tau \text{ nachts}} = 56,5 - 0 + 0 = 56,5 \text{ dB(A) maßgebend}$$

2.2 Maßgebende Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des Abstandes zur Bebauung und der festgesetzten Immissionsschutzanlagen

- auf den Grundstücken Nr. 1 - 6 und 26:

$$L_{\tau' \text{ nachts}} - \Delta L_{s\perp} - \Delta L_G - \Delta L_{Z\perp} \\ 56,5 - 6,5 - 2,5 - 9 = 38,5 \text{ dB(A)}$$

- auf den Grundstücken Nr. 22 - 25 und 18

$$L_{\tau' \text{ nachts}} - \Delta L_{s\perp} - \Delta L_G \\ 56,5 - 6,5 - 2,5 = 47,5 \text{ dB(A)}$$

- auf den Grundstücken Nr. 19 - 21

$$\begin{array}{rcll} L_{\tau'} \text{ nachts} & - \Delta L_{s\perp} & - \Delta L_G & \\ 56,5 & - 5 & - 1,5 & 50 \text{ dB}_{(A)} \end{array}$$

- auf den Grundstücken Nr. 7 - 10 und 17

a) im Erdgeschoß:

$$\begin{array}{rcll} L_{\tau'} \text{ nachts} & - L_{s\perp} & - \Delta L_G & - L_{Z\perp} \\ 56,5 & - 2,5 & - 1 & - 6,5 & 46,5 \text{ dB}_{(A)} \end{array}$$

b) im Dachgeschoß:

$$\begin{array}{rcll} L_{\tau'} \text{ nachts} & - \Delta L_{s\perp} & - \Delta L_G & - 10 \text{ dB}_{(A)} & \text{für Grundriß-} \\ & & & & \text{gestaltung} \\ 56,5 & - 2,5 & - 1 & - 10 & 43 \text{ dB}_{(A)} \end{array}$$

- auf den Grundstücken 11, 12 und 15, 16

a) im Erdgeschoß:

$$\begin{array}{rcll} L_{\tau'} \text{ nachts} & - \Delta L_{Z\perp} & & \\ 56,5 & - 6 & & 50,5 \text{ dB}_{(A)} \end{array}$$

restliche Pegelminderung durch Festsetzung von Schallschutzfenstern

b) im Dachgeschoß

$$\begin{array}{rcll} L_{\tau'} \text{ nachts} & - 10 \text{ dB}_{(A)} & \text{für Grundrißgestaltung} & \\ 56,5 & - 10 & & 46,5 \text{ dB}_{(A)} \end{array}$$

3. Maßgebende Orientierungswerte nach DIN 18005, Ziffer 1.1 zum Beiblatt 1 bei Dorfgebieten (MD):

nachts 50 dB_(A)

tags 60 dB_(A)