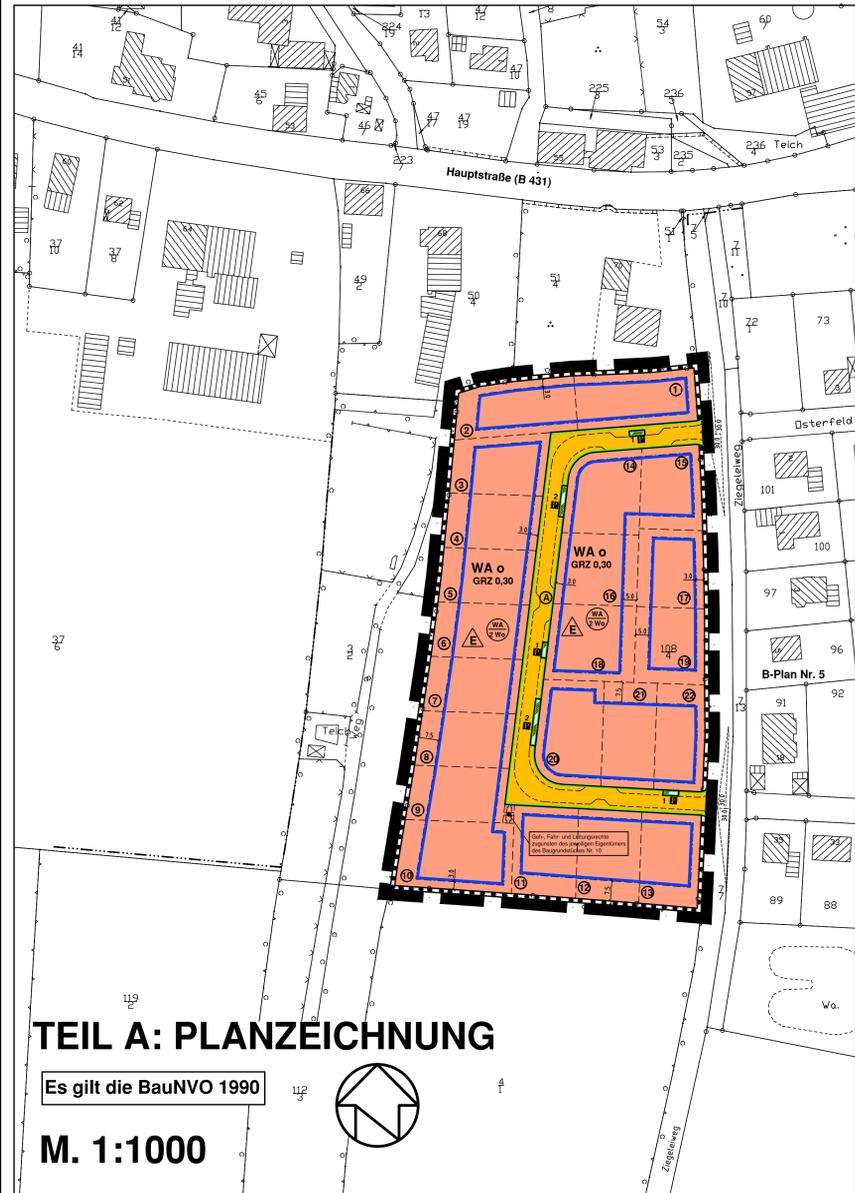
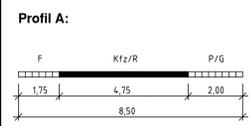


# SATZUNG DER GEMEINDE NINDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DES ZIEGELIHWEGES UND SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431)"



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Nindorf Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 13. 03. 2001

## STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990</b>		
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>WA 2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
<b>GRZ 0,30</b>	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>o</b>	Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
<b>o</b>	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
<b>—</b>	Baugrenze	
<b>—</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>—</b>	Straßenverkehrsfläche	
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>—</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>P</b>	öffentliche Parkflächen	
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
<b>108/4</b>	Flurstücksbezeichnung, z.B. 108/4	
<b>—</b>	geplante Flurstücksgrenzen	
<b>△</b>	Sichtdreieck	
<b>2</b>	Anzahl der Parkplätze, z.B. 2	
<b>①</b>	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
<b>—</b>	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungsplan über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "westlich des Ziegelweges und südlich der Hauptstraße (B 431)" 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
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- unzulässig.

### 2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

#### 2.1 Außenwandgestaltung:

Verblendenmauerwerk, Putz oder Holz; Verblendenmauerwerk mit Teilflächen in Holz und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendenmauerwerk überwiegen muß. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.

#### 2.2 Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.

#### 2.3 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.

#### 2.4 Dacheindeckung:

Pflannen-, Schiefer- oder Metallfalteindeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

#### 2.5 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).

#### 2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m.

#### 2.7 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 freischwebenden oder geschichteten Hecken aus Laubgehölzen einzuzünnen. Bei Einzinzünnungen muß der Zaun in oder hinter der Hecke liegen. Zulässig sind - alternativ - Friesenwände oder Staketenzäune mit senkrechter Verlattung. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 3,0 m Breite und Zugänge von max. 1,0 m Breite, bei Doppelhäusern bis max. 2 x 3,0 m Breite und 2 x 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 ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

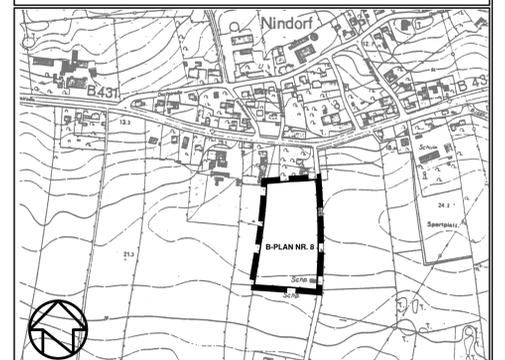
- Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie die privaten Stellplätze sind in einer wasserundurchlässigen Ausführung herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.
- Entlang der zu erhaltenden Knicks sind 2,0 m breite Schutzbereiche einzurichten und als naturnahe Rasen-/Wiesenflächen 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 wieder herzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden (Mutterboden) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 16915 "Bodenarbeiten" zu beachten.

### 5. EIN- BZW. AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der Baugrundstücke Nr. 17 und Nr. 19 sind zur Herstellung der Anschlüsse an den Ziegelweg Durchbrüche durch den festgesetzten Knick in einer Breite von jeweils 4,0 m zulässig.

- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.2001 ist die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau am 13.03.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2001 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 13.03.2001 bis 27.03.2001 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 13.03.2001 in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.  
Nindorf, den 13.03.2001  
BÜRGERMEISTER
- Der katastermäßige Bestand am 13.03.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Meldorf, den 13.03.2001  
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Nindorf, den 13.03.2001  
BÜRGERMEISTER
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Nindorf, den 13.03.2001  
BÜRGERMEISTER
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Nindorf, den 13.03.2001  
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 13.03.2001 bis 27.03.2001 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 13.03.2001 in Kraft getreten.  
Nindorf, den 13.03.2001  
BÜRGERMEISTER

# SATZUNG DER GEMEINDE NINDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET " WESTLICH DES ZIEGELIHWEGES UND SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE (B 431)"



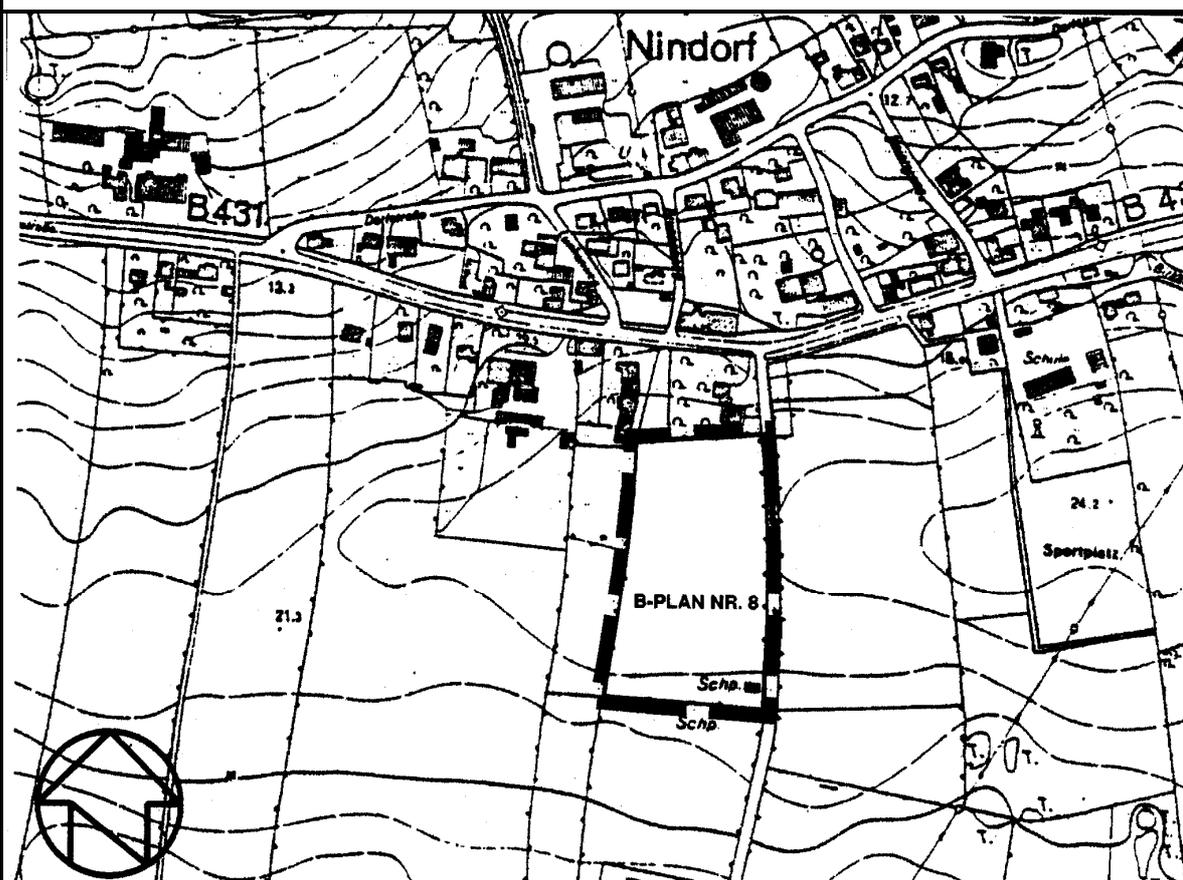
## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Nindorf für das Gebiet „westlich des Ziegeleiweges und südlich der Hauptstraße (B 431)“

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 Nindorf mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8 als Wohnbauflächen – W – dar.

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,98 ha. Es liegt inmitten des Siedlungsgebietes der Gemeinde südlich des Verlaufes der stark den Siedlungscharakter prägenden Bundesstraße 431 („Hauptstraße“).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die „Hauptstraße“ (B 431) und den hieran anschließenden vorhandenen Baubestand,
- im Westen durch Flächen, die im unmittelbaren Anschluss teilweise gärtnerisch genutzt werden und im weiteren Verlauf ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen,
- im Süden durch den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Osten durch den „Ziegeleiweg“ und die anschließende vorhandene Wohnbebauung im Verlauf der Straße „Osterfeld“ (B-Plan Nr. 5).

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 23 m ü.NN ohne nennenswerte topographische Bewegung auf.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

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

Die Stadt Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums; die im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich für den stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich und als wichtiges Arbeitsplatzzentrum weiterentwickeln. Die Gemeinde Nindorf ist de facto ein wichtiger Wohnstandort innerhalb des Siedlungsgebietes Meldorf.

Die Gemeinde Nindorf hat derzeit Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der zuletzt aufgestellte Bebauungsplan Nr. 5, der östlich des „Ziegeleiweges“ die Erschließung von insgesamt 30 Wohnbaugrundstücken regelte, wurde umgesetzt und abgeschlossen. Im sonstigen Gemeindegebiet sind selbst Restgrundstücke oder Baulücken für die Schaffung privaten Wohneigentums kaum noch vorhanden. Hieraus resultierend wichen Bauwillige in der Vergangenheit bereits in Nachbargemeinden aus; für die Gemeinde Nindorf ist somit ein Bedarf für die Schaffung von Wohnbauflächen festzustellen. Die Gemeinde beschloss daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 8.

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 wird der Wohnstandort Nindorf weiter aufgewertet und gleichzeitig die bauliche Entwicklung der Gemeinde Nindorf im vorliegenden Bereich in adäquater Form zum Abschluss gebracht. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der landesplanerisch vertretbare Siedlungsentwicklungsrahmen bis zum Jahre 2010 ausgeschöpft; die Gemeinde Nindorf wird daher mit dem verfügbaren Bauvolumen haushälterisch umgehen.

Im westlichen Teil der bebauten Ortslage, der wie o.a. als zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit der Stadt Meldorf anzusprechen ist, könnten in interkommunaler Abstimmung mit dem zentralen Ort Entwicklungen laufen, die auf den gemeindlichen Siedlungsrahmen nicht anzurechnen wären.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch eine neu herzurichtende Straße (Planstraße A) unter Anbindung an den "Ziegeleiweg". Ein Baugrundstück wird über einen "Privatweg" in Form von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweils betroffenen Grundstückseigentümers zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m erschlossen.

Die Baugrundstücke werden als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Nindorf, diese Flächen dem traditionellen "Einfamilienhausbau" zuzuführen, für den - wie bereits ausgeführt - derzeit eine erhebliche Nachfrage besteht. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700 - 900 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,30 bei offener Bauweise festgesetzt, so dass ein für diesen Siedlungsbereich 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 Nindorf angestrebte Charakter eines "Einfamilienhausgebietes" gewahrt werden wird. Eine höhere Nutzungsintensität würde der durch die vorhandene umgebende Bebauung vorgegebenen städtebaulichen Gesamtstruktur entgegenlaufen.

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 Nindorf 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 für eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. 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. Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet, da in mittelbarer Nähe im Bereich Kindergarten/Sportanlage ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Zudem plant die Gemeinde Nindorf im Anschluss an diesen Bereich in Kürze die Schaffung eines großflächigen Spiel- und Erlebnisbereiches.

In diesem Zusammenhang finden derzeit fachlich betreute „Workshops“ mit Kindern und Jugendlichen statt. Die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 - Abschnitt V – Kinderspielplätze werden beachtet. Bei der Planung und Herrichtung dieser Anlage werden Kinder und Jugendliche gem. § 47f GO in angemessener Form beteiligt.

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

Der gut erschlossene, unmittelbar westlich und südwestlich 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 landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Nindorf 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 „Ziegeleiweg“ an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Gestalt der „Hauptstraße“ (B 431).

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 Fahrbahnverschnenkungen vorgenommen.

Die Einmündungsbereiche dieser Straße in den „Ziegeleiweg“ werden als „echte“ Kreuzungen mit der Erschließung des östlich angrenzenden Wohngebietes (B-Plan Nr. 5) hergestellt.

Für das Baugrundstück Nr. 10 wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m in Form eines „Privatweges“ gesichert; diese Flächen ist mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen.

## 5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von ca. 25 bis 30 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. 30 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 5 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 sind 7 öffentliche Parkplätze im Verlauf der Planstraße A festgesetzt; dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 4,3 Stellplätze. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsplanerische Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Nindorf bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Umsetzung aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird ebenso durch die Gemeinde Nindorf vorgenommen wie die im Fachbeitrag beschriebenen Leistungen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erfolgt zeitnah mit der Verwertung der Flächen direkt durch die Gemeinde Nindorf.

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

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser. Ansonsten wird das Niederschlagswasser über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden.

### 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 Schlesweg AG.

### 7.4 Gas

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

### 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.

### 7.6 Abfallbeseitigung

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

### 7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Nindorf Unterflurhydranten angeordnet.

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nindorf. Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

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 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, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeine Wohngebiete -WA-	1,68	84,85
vorhandene Knicks	0,09	4,55
öffentliche Verkehrsflächen	0,21	10,60
	1,98	100,00

## 10. Kosten

Für die festgesetzten Erschließungsanlagen wurde in etwa der folgende Aufwand zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ermittelt:

- Straßenbaukosten	€	172.000,--
- Schmutzwasserbeseitigung	€	46.000,--
- Niederschlagswasserbeseitigung	€	42.000,--
	€	<b>264.000,--</b>

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

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

