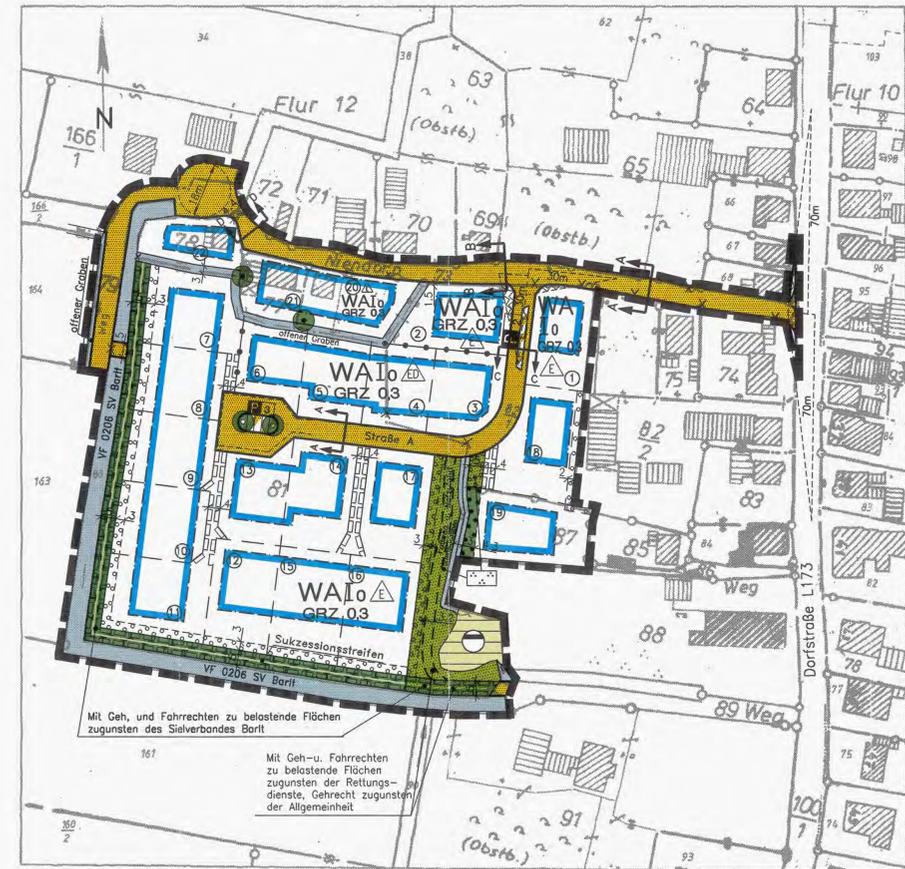


Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

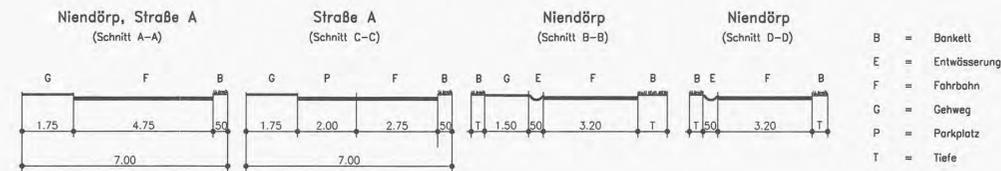
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Barlt · Gemarkung Barlt · Flur 12 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 02.02.1997, 31.07.1998
Grundlage: Flurkarte 1:2000

Vervielfältigung genehmigt
A (1) 863/96
A (1) 9800826

Straßenprofile



- B = Bankett
- E = Entwässerung
- F = Fahrbahn
- G = Gehweg
- P = Parkplatz
- T = Tiefe

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 15.11.1992 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.08.1997 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.02.1998 bis zum 11.03.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-
gelegen. 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 09.02.1998 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.06.1998 gebilligt.

Barlt, den 12.11.1998



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 31. Juli 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 03. Sep. 1998
Leiter des Katasteramtes



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

Barlt, den 12.11.1998
Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluß 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 17.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.11.1998 in Kraft getreten.

Barlt, den 18.11.1998



Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE BARLT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER DORFSTRASSE (L173) UND SÜDLICH DES WEGES NIENDÖRP"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "westlich der Dorfstraße (L173) und südlich des Weges Niendörp" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	§
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
I	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
O	Grundflächenzahl	-
△	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	-
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	-
■	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	-
■	öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	offener Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
■	Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken -	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Eoden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
■	das Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
■	die Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 7,10,11,12,15,16 u. 19	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
■	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsdienste und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
■	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenze
-x-	wegfallende Flurstücksgrenze
- - -	geplante Flurstücksgrenze
76	Flurstücksnummer
①	Grundstücksnummer
②	Anzahl der Parkplätze
△	Sichtdreieck
■	vorhandene bauliche Anlagen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Vorfluter 0206 des Sielverbandes Barlt

TEXT TEIL B

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach
- Dachneigung: 30° bis 50°
Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walmdach
- 15°-30° bei einem Pultdach
- bis 60° bei einem Mansarddach
- Dacheindeckung: Dachplatten oder Schiefer, Solaranlagen,
Ausnahmen: Dächer mit extensiver Begrünung
- Außenwände: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: - wie die Hauptgebäude,
- Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude,
- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
- Carports in anderen Materialien

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

Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. Höhen des Erdgeschoßfußbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

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

- 4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- 4.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Bei zusätzlichen Einzünungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen.

5. Freizuhaltenen Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

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

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

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

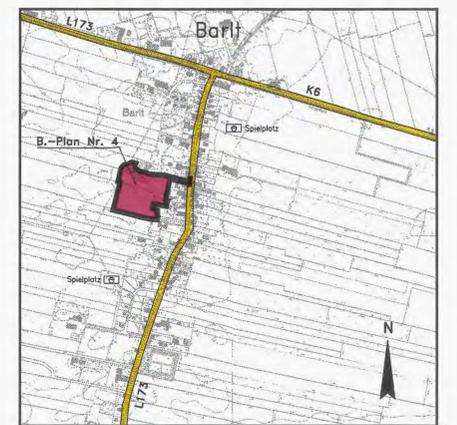
7. Schutzflächen im Bereich der offenen Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

Im Bereich der offenen Gräben sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 2 m von der Grabenböschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

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

- Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 20 zugeordnet:
- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Strüchern.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich die nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Biotopmaßnahmen sowie die Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage, Solaranlagen,
- Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen.

Übersichtsplan M. 1 : 10000



Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Barlt

Für das Gebiet "westlich der Dorfstraße (L173) und südlich des Weges Niendörp"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Barlt
für das Gebiet „westlich der Dorfstraße (L 173) und südlich des Weges Niendörp“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Barlt hat z. Z. rd. 875 Einwohner.

Barlt liegt in der südlichen Marsch Dithmarschens, zwischen den Städten Meldorf und Marne an der Bundesstraße 5 (B 5). Die Ortslage von Barlt liegt ca. 1,5 km ostwärts der B 5 an der Landesstraße 173 (L 173).

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion Hauptfunktion, die Wohnfunktion 1. Nebenfunktion und die Agrarfunktion 2. Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Bereich der bebauten Ortslage, im Anschluß an die vorhandene Bebauung östlich der Dorfstraße (L 173).

3. Topographie

Das ca. 2,4 ha große Marschbodengelände ist fast eben. Das Gelände liegt ca. 1 - 2 m über NN.

4. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Privateigentum befindlichen bebauten Grundstücke (Flurstücke 76 - 78 und 87) sowie das im Eigentum des Sielverbandes Barlt stehende Flurstück 80, befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

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

5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde für ca. weitere 6 Jahre bis ca. zum Jahre 2004 zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Es sollen neben den bebauten Grundstücken weitere 19 unbebaute Grundstücke überwiegend für den „Einfamilienhausbau“ erschlossen werden. Das Gebiet wird in Anlehnung an die vorhandene Wohnstruktur beidseitig der Straße Niendörp als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den „Einfamilienhauscharakter“ in diesem Bereich zu festigen, werden überwiegend entsprechend dem vorhandenen Bedarf Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Für einen Teilbereich (Grundstücke Nr. 3 - 6) soll darüber hinaus auch eine verdichtete Bebauung zugelassen werden. Auf diesen Grundstücken ist eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Insgesamt soll jedoch die aufgelockerte Bebauung erhalten und gefestigt werden.

Darüber hinaus wird das Baugebiet in der Nutzung weiter eingeschränkt. Es werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen sowie überörtliche Verkehrsstraßen mit hohen Verkehrsfrequenzen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Baugebietes. Der nordöstlich des Bebauungsplanes, westlich der L 173 gelegene landwirtschaftliche Betrieb ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Ein weiterer Betrieb in einer Entfernung von ca. 120 m nordöstlich des Baugebietes wird in absehbarer Zeit aufgeben.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch die L 173 ist eine Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durchgeführt worden (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung). Danach werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

6. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

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

7. Versorgungseinrichtungen

7.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

7.3 Feuerlöscheinrichtungen

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

7.4 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswig angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Telekom angeschlossen.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1 Müllbeseitigung

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

8.2 Abwasserbeseitigung

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

Soweit die Grundstücke von offenen Entwässerungsgräben berührt werden, ist das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücken zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur besseren Funktionsfähigkeit des Grabensystems in dieselben einzuleiten. Ansonsten wird es zusammen mit dem Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in das vorgesehene naturnahe Regenrückhaltebecken geleitet. Das Regenrückhaltebecken ist innerhalb der

festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - im Südosten des Plangelungsbereiches vorgesehen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über einen Überlauf der vorhandenen Vorflut zugeführt. Etwaige Versickerungseinrichtungen sind entsprechend den jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung der Ministerin für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

9. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 173.

Die Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete werden über die vorhandene Erschließungsstraße Niendörp und Planstraße A erschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. öffentliche Parkplätze innerhalb der Fahrbahn, Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine „natürliche Verkehrsberuhigung“ geschaffen werden. Im westlichen Bereich der Erschließungsstraße Niendörp soll die Verkehrsberuhigung durch die Beibehaltung des relativ engen Straßenprofils erreicht werden. Um jedoch hier eine verkehrsgerechte Erschließung zu gewährleisten, erhält die Erschließungsstraße Niendörp, auch im westlichen Streckenabschnitt einen Gehweg auf der Südseite und einen verkehrsgerechten Wendeplatz.

Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 ist jedoch für das gesamte Baugebiet nicht vorgesehen.

Das Baugebiet erfordert für Notfälle eine zweite Anbindung an das übrige Verkehrsnetz. Die zweite Anbindung wird durch eine Notzufahrt nur bei Unglücks- und Katastrophenfällen von der Planstraße A über die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - hergestellt. Ein öffentlicher Durchfahrtverkehr wird jedoch durch entsprechende Sperreinrichtungen ausgeschlossen. In der Planzeichnung werden entsprechend mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt allgemein 50 km/h, auf der Erschließungsstraße Niendörp (westlicher Bereich) 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke innerhalb des Baugebietes wird eine Vorfahrtsregelung von „rechts vor links“ angenommen. Im Einmündungsbereich der Straße Niendörp in die Dorfstraße (L 173), ist die Dorfstraße als übergeordnete Verkehrsstraße beurteilt worden.

10. **Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85/95. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 6 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden max. 30 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$30/6 = 5 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt worden.

11. **Spielmöglichkeiten für Kinder**

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren soll der Spielplatzbedarf durch die vorhandenen Spielplätze innerhalb der Ortslage gedeckt werden. Der nächste Spielplatz liegt ca. 300 m vom vorliegenden Baugebiet entfernt (s. Übersichtsplan).

12. **Archäologisches Denkmal - Warft -**

Das Baugebiet liegt teilweise im Bereich einer mittelalterlichen Warft (bebaute Grundstücke an der Straße Niendörp) - s. Anlage zur vorliegenden Begründung -.

Im Warftkörper selbst muß mit nicht tragfähigem Baugrund gerechnet werden. Der Aufbau des Warftkörpers muß durch Archäologen dokumentiert werden, evtl. Funde - auch aus dem Randbereich der Warft - müssen sachgemäß geborgen werden. Es liegt im Interesse der Bauherren, möglichst frühzeitig zum Beginn größerer Erdarbeiten mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, Schloß Anettenhöh, 24837 Schleswig, Tel.: 04621/387-34, oder mit dem Forschungs- und Technologiezentrum Westküste, Werftstraße 10, 25761 Büsum, Tel.: 04834/6040 Verbindung aufzunehmen.

13. **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellen nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Eingriffsminderungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden weitgehend im Bebauungsplangebiet festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,
- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Baugebietes auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen,
- Einschränkung der Bodenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Material bei den Grundstückszufahrten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, Stellplätzen und den öffentlichen Gehwegen und Parkplätzen,
- Erhaltung der vorhandenen und Errichtung von neuen Entwässerungsgräben,
- Schutz der vorhandenen Entwässerungsgräben und Vorfluter durch von der Bebauung freizuhaltenen „Saumstreifen“,
- Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der Vorfluter als Sukzessionsstreifen gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes,
- Herrichtung des naturnahen Regenrückhaltebeckens im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage -.

Durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen können die mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden (siehe Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan). Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 2.400 m² Ausgleichsfläche sowie 26 zu pflanzenden Bäume, das im Bebauungsplan nicht abgedeckt werden kann. Die Gemeinde Barlt stellt daher als freiwillige Ersatzmaßnahme zwei Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Durchführung entsprechender Naturschutzmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich bei der Ersatzfläche 1 um eine 1.700 m² große Grünlandfläche an der Kreisstraße 20. Die Fläche wird im Rahmen der „Ersatzmaßnahmen“ aus der intensiven Nutzung genommen. Auf der Fläche wird ein naturnahes Kleingewässer angelegt. Die Entwicklungsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu

entnehmen. Darüber hinaus stellt die Gemeinde eine weitere Fläche im Bereich der gemeindlichen Teichkläranlage (Ersatzfläche 2) in einer Größe von 2.400 m² zur Verfügung, um die übrigen Ersatzbäume als Ergänzung zur erstgenannten Maßnahme anzupflanzen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die freiwilligen Maßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG darstellen.

Die Lage der „Ersatzflächen“ werden im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Bei den privaten Maßnahmen werden die Grundstückseigentümer dazu entsprechend in den Grundstückskaufverträgen verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird als Anlage der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14. **Kosten / Finanzierung**

14.1 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Kosten geschätzt:

a) Grunderwerb (Bruttobauland)		200.000 DM
b) Erschließungskosten		
- Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße Niendörp		80.000 DM
- Ausbau der Planstraße A einschließlich der Oberflächenentwässerung, Beleuchtung und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anlieger		500.000 DM
c) Abwasserbeseitigung	rd.	200.000 DM
d) Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Errichtung des Regenrückhaltebeckens	rd.	50.000 DM
e) Planungskosten (Bauleitpläne)	ca.	25.000 DM

14.2 Finanzierung

Das Baugebiet (ausgenommen die bebauten Grundstücke und das im Privateigentum verbleibende Flurstück 87) ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden. Die noch anstehenden Zahlungen in Höhe von 160.000 DM werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen der Grundstücksverkäufe finanziert.

Die Straße Niendörp stellt eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die Erschließungsmaßnahmen zum Ausbau dieser Straße sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig. Nach der vorliegenden Ausbausatzung nach dem KAG sind 35 % von der Gemeinde und 65 % durch die Anlieger zu übernehmen. Der gemeindliche Anteil in Höhe von rd. 28.000 DM wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB (Kosten zum Ausbau der Planstraße A) beträgt rd. 500.000 DM. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 50.000 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Ablöseverträge mit den künftigen Grundstückseigentümern und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde berücksichtigt. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene gemeindliche Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranfall aufzunehmen. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem KAG erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen trägt der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Die privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Anlieger) werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller unbebauter Grundstücke Nr. 1 - 14 vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes einschließlich der Errichtung des Regenrückhaltebeckens, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind, werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG erhoben.

Der Bebauungsplan soll in mehreren Erschließungsabschnitten erschlossen werden. Die Erschließungsabschnitte sollen sich nach dem künftigen Bedarf an Grundstücken orientieren. Der 1. Erschließungsabschnitt zum Ausbau der Planstraße A soll im Jahre 1998 erfolgen.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1998, bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Barlt, den 12.11.1998



Gemeinde Barlt
- Bürgermeister -

M. Mees

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Barlt

Ermittlung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

1. Allgemeines

Die bei der nachfolgenden Berechnung verwendeten Zahlen über die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) entstammen den Angaben des Straßenbauamtes Heide für das Prognosejahr 2010.

$$\text{DTV} = 800 \text{ Fz (LKW-Anteil} = 6,8 \%)$$

Der Straßenbelag in dem Streckenabschnitt der L 173 besteht aus Asphaltbeton.

Die max. Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Der Abstand von der Mitte der Fahrbahn der L 173 bis zum östlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Nr. 1, 18 und 19 beträgt rd. 75 m.

2. Ermittlung des Beurteilungspegels

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

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

$$p_t = 6,8 \%$$

$$p_n = 6,8 \%$$

$$M_t = 0,06 \times 800 = 48 \text{ Fz/h}$$

$$M_n = 0,008 \times 800 = 6,4 \text{ Fz/h}$$

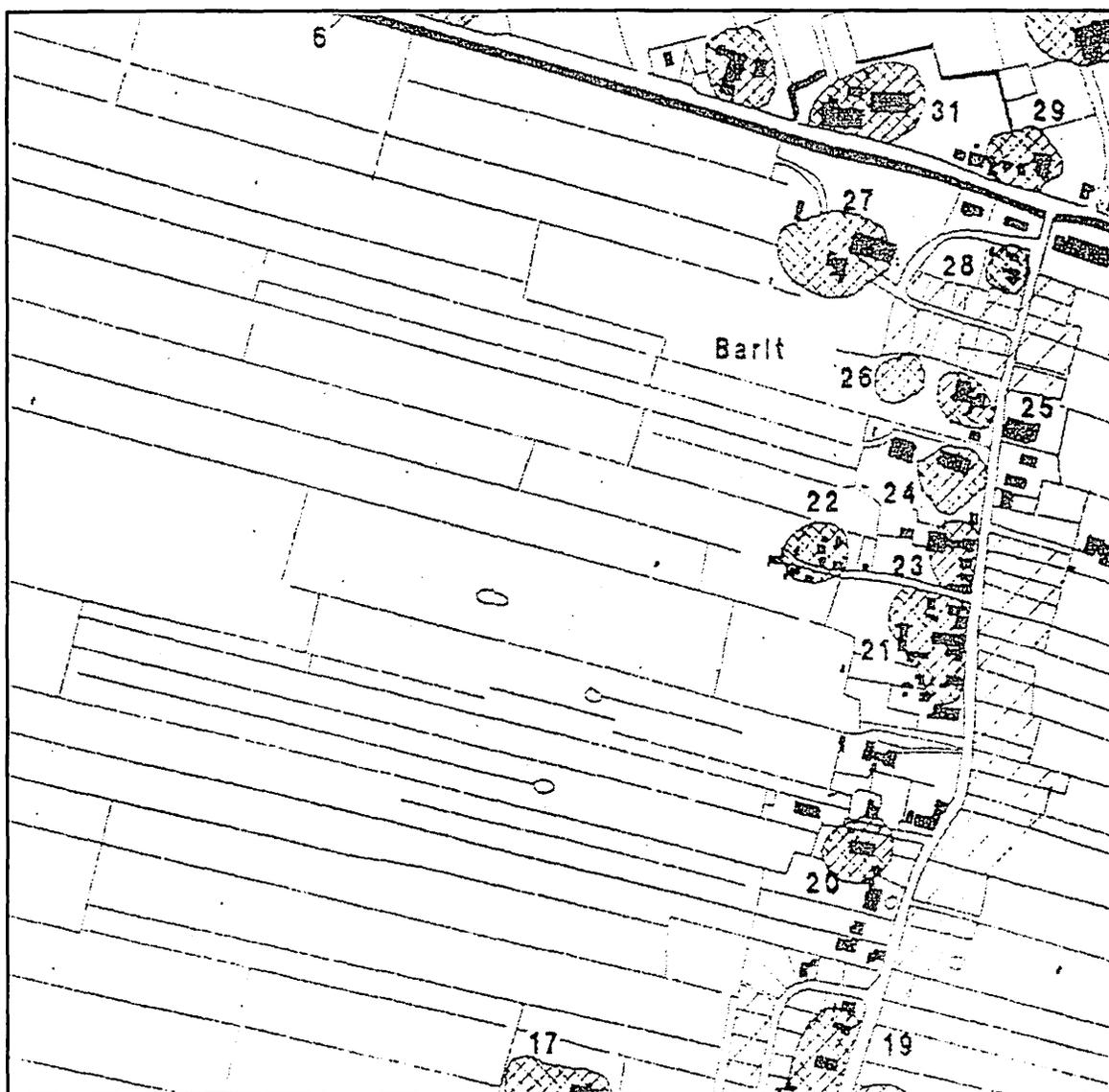
$$L_{\tau_t} = 56 - 0,5 - 4,5 + 0 + 0 - 5,5 = 45,5 \text{ dB}_{(A)} < 55$$

$$L_{\tau_n} = 49 - 0,5 - 4,5 + 0 + 0 - 5,5 = 38,5 \text{ dB}_{(A)} < 45$$

3. Beurteilung

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden für allgemeine Wohngebiete (55 dB_(A)/45 dB_(A)) nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4
der Gemeinde Barlt



Nr. 21-23 - Warften - archäologische Denkmäler
(§ 1 DSchG)