



B-Plan Nr.14

RRB

LAGEÜBERSICHT
M. 1:10 000

Albersdorf

204

204

204

Gemeinde Albersdorf,
Kreis Dithmarschen

Bebauungsplan (BBauG) Nr. 14
für das Gebiet
"Westlich der bebauten Ortslage
zwischen der Bundesstraße 204
und der Kreisstraße 40, im west-
lichen Anschluß an die Sonder-
baufläche - Bund -"

B E G R Ü N D U N G

Hinweiserfüllung gem. Verfügung
601.622.60 / 001 vom 5.9.1985
des Landrates des Kreises
Dithmarschen.

22.02.1984

Albersdorf, den 18.10.1985



Gemeinde Albersdorf
[Signature]
- Bürgermeister -

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Westlich der bebauten Ortslage zwischen der Bundesstraße 204 und der Kreisstraße 40, im westlichen Anschluß an die Sonderbaufläche - Bund -"

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das rd. 10,0 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der bebauten Ortslage Albersdorfs, nördlich der Bundesstraße 204 und westlich der Kreisstraße 40.

Der Geltungsbereich grenzt nahezu allseitig an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die vergleichsweise ebene, etwa rechteckig geformte, leicht von Nord nach Süd geneigte Plangebietsfläche wird in Ost-Nordwestrichtung von einer 20-KV-Freileitung überspannt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des B-Planes an die K 40, an der Südostseite ist die K 40 in den Geltungsbereich einbezogen. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die B 204.

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes - 5. Änderung - der Gemeinde Albersdorf erstellt. Die Fläche der Raiffeisenbank ist bereits in der 5. Änderung des F-Planes enthalten.

3. Grund für die Planaufstellung und Planungsabsicht

Die Gemeindevertretung Albersdorf hat am 16. August 1983 die Aufstellung des B-Planes Nr. 14 beschlossen, um für die Weiterentwicklung des ländlichen, zentralen Ortes auch Flächen für die Ansiedlung oder für die Erweiterung oder Umsetzung von örtlichen Gewerbebetrieben für den ländlichen Nahbereich zur Verfügung stellen zu können.

Die Planaufstellung soll ferner eine geordnete bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Albersdorf gewährleisten.

Die Flächen sollen der Ansiedlung von vorwiegend ländlichen Gewerbebetrieben dienen.

Die Bebauung wird nur nach und nach erfolgen. Sie wird jedoch bereits in der Anfangsphase mit der Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zeitlich koordiniert.

4. Entwicklung des Planes

Die Gewerbegebietsfläche wird über die vorhandene, breiter auszubauende Gemeindestraße Hogen Haid an die Kreisstraße 40 angeschlossen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Gemeindestraße aus durch eine rd. 150 m lange Stichstraße (einschl. Wendeplatz) in nördlicher Richtung.

Alle gewerblichen Flächen nördlich, östlich und westlich der Stichstraße sind nur von dieser aus zu erschließen.

Die Bebauung darf maximal 15,00 m Höhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen auf der Baugebietsfläche südlich der Straße Hogen Haid (Raiffeisen) auch Silos mit Höhen über 15,00 m errichtet werden.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die zur Gewerbegebietsnutzung ausgewiesene Fläche befindet sich teilweise im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH, Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 45, und teilweise im öffentlichen und im privaten Eigentum. Zum Zwecke der Erschließung und Bebauung werden Flächenerwerb und Flächenumlegungen erforderlich.

Rd. 5,00 ha der Gesamtfläche werden bereits durch die Raiffeisenbank als gewerbliche Fläche genutzt. Die übrigen rd. 5,00 ha Fläche wurden für die Gemeinde Albersdorf durch die Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft erworben.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke sind die Verfahren nach §§ 85 ff BBauG, bei bodenordnenden Maßnahmen nach §§ 45 ff BBauG und bei Grenzregelungen nach §§ 80 ff BBauG vorgesehen.

Die Grundstücke werden an die neuen Eigentümer veräußert.

Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen und geplante öffentliche Flächen werden nach Ausbaufertigstellung der Gemeinde Albersdorf zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

6.0 Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden durch einen Bauträger durchgeführt. Einzelheiten der Erschließung werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Albersdorf und dem Bauträger geregelt. Die Erschließungsarbeiten werden ausgeschrieben. Die Anlieger werden zu den Erschließungskosten herangezogen.

6.1 Verkehrerserschließung

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt von Albersdorf aus über die B 204, weiter über die Kreisstraße 40 und über die auszubauende Erschließungsstraße Hogen Haid. Von hier aus erfolgt die Verkehrerserschließung des Gewerbegebietes durch eine rd. 150 m lange Stichstraße einschließlich Wendeplatz.

An der Westgrenze des Plangeltungsbereiches ist im Straßenverlauf "Hogen Haid" eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche für eine evtl. später hier erforderlich werdende Verlängerung der Erschließungsstraße einschließlich Wendeplatz festgesetzt.

Alle geplanten Straßenquerschnitte sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Ausbau der Einmündung der Straße Hogen Haid in die K 40 bedarf der Genehmigung und der Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Der Feldweg Hogen Haid (A 2) bleibt bis dahin in diesem Streckenabschnitt als Wirtschaftsweg in seinem derzeitigen Ausbau erhalten. Eine Erschließung der Gewerbegebietsflächen nördlich und südlich des Feldweges Hogen Haid ist über diesen nicht ausgebauten Feldwegstreckenabschnitt nicht zulässig.

Der nicht ausgebaute Streckenabschnitt bleibt nur dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie als Notzufahrt nur bei Unglücks- und Katastrophenfällen (Feuerwehr usw.) vorbehalten.

Anbauverbote und Anbaubeschränkungen

Nach § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Bundesstraße 204 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Nach § 29 Abs. 1b StrWG Sch.-H. dürfen außerhalb der nach § 4 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße 40 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Baugrundstücke dürfen keine Zufahrten oder Zugänge zur jeweiligen Straße für den überörtlichen Verkehr haben.

Im übrigen bedürfen nach § 9 Abs. 2 FStrG die Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Angenommene, geplante Verkehrsregelung:

am Knotenpunkt Hogen Haid/Straße B: rechts vor links
 am Knotenpunkt Hogen Haid/Schrumer Straße - K 40 -: die Straße Hogen Haid als untergeordnete Straße, die Schrumer Straße - K 40 - als übergeordnete Straße.

Die maximal zulässige Geschwindigkeit auf der Straße im Plangeltungsbereich ist mit 50 km/h angenommen worden.

Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze

Erforderliche Stellplätze (St) für den jeweiligen Plangeltungsbereich gemäß Stellplatzerlaß vom 10. Juli 1975:

1. zwei Handwerksbetriebe mit jeweils	8 Beschäftigten =	6 Stellplatz
2. ein Handwerksbetrieb mit	6 Beschäftigten =	2 Stellplatz
3. ein Geschäftshaus mit	14 Beschäftigten =	5 Stellplatz
4. zwei Lagerräume mit jeweils	8 Beschäftigten =	6 Stellplatz
5. zwei Lagerräume mit jeweils	5 Beschäftigten =	4 Stellplatz
	insgesamt:	<u>23 Stellplatz</u>
		=====

Die Stellplätze (St) sind entsprechend dem anzusiedelnden Gewerbebetrieb auf den späteren Betriebsgrundstücken gesondert vorzusehen und nachzuweisen.

Im Verhältnis 3:1 sind zu den ermittelten Stellplätzen zusätzlich in der Planzeichnung insgesamt 8 öffentliche Parkplätze (P) festgesetzt worden.

Darüber hinaus sind Parkflächen zum Abstellen von Lastzügen außerhalb der Betriebsgrundstücke in Verbindung mit den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen berücksichtigt.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen sichergestellt. Anschlußmöglichkeit ist in der Straße Hogen Haid gegeben.

Mit dem Wasserbeschaffungsverband sind

- a) der Beginn der Erschließungsarbeiten und
- b) die Wasserbedarfsdeckung bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe rechtzeitig abzustimmen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Anschluß an das vorhandene Kanalisationssystem mit Ableitung in das Klärwerk am Freudenthal der Gemeinde Albersdorf (8000 Einwohnergleichwerte). Die Anschlußstelle für die Schmutzwasserleitung liegt im Bereich der Straße "Zur Wassermühle"/B 204, d.h. in einer größeren Entfernung vom eigentlichen Plangebiet. Dadurch werden die Erschließungskosten erhöht. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang nach der Ortssatzung über die Abwasserbeseitigung.

Oberflächenwasser

Die Gieselau ist durch verschärfte Zuflüsse aus der Ortslage von Albersdorf überlastet, so daß bei starken Niederschlägen die Ufer dieses Gewässers angegriffen und teilweise zerstört werden.

Das künftig anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll ebenfalls über einen Regenwasserkanal und offenen Graben in die Gieselau geleitet werden. Durch den vorgesehenen Bau eines Regenrückhaltebeckens soll erreicht werden, daß die verschärften Abflüsse aus dem erschlossenen Plangebiet soweit reduziert werden, daß lediglich max. das 1 1/2-fache der Abflußspende von landwirtschaftlichen Nutzflächen (1,8 LS und ha) eingeleitet werden.

geändert: Kleinere Erfüllung gemäß Verfügung des Landrats v. S. 9. 1985

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung und die Sperrgutabfuhr sind durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.



*Gemeinde Albersdorf
-Des Bürgermeisters
jube*

6.5 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das örtliche Stromnetz der SCHLESWAG angeschlossen.

Ein Standort für eine Umspannstation ist im Plangebiet ausgewiesen.

Die das Plangebiet derzeit überquerende 20-KV-Freileitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme abgebaut und soll an anderer Stelle entlang der Erschließungsstraße Hogen Haid als Erdkabelleitung neu verlegt werden. Eine Abstimmung mit der SCHLESWAG ist erforderlich.

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch die SCHLESWAG vorgesehen, wenn sich ein wirtschaftlicher Netzausbau abzeichnet.

6.6 Feuerschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 4.11.1964 in Verbindung mit dem Erlaß "Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau vom 27.11.1964, Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 612".

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.1.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein S. 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf zu entnehmen.

Da hinsichtlich der Gewerbeansiedlungsarten noch keine konkreten Aussagen gemacht werden können, kann auch noch nicht die genaue Brandbelastung ermittelt werden. Gegebenenfalls ist der Brandschutzingenieur des Kreises Dithmarschen zu beteiligen.

6.7 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

6.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Gewerbegebiet wird allseitig durch ca. 3 bis 10 m breite und bis ca. 8 m hoch werdende Schutzpflanzungen aus baum- und strauchartigen Gehölzen der in der örtlichen, natürlichen Landschaftsvegetation vorherrschenden Pflanzenarten eingehegt.

Ferner sind die einzelnen Grundstücksflächen an den Grenzlinien zueinander durch Gehölzpflanzungen zu begrünen.

Der an der Westseite der K 40 vorhandene Knick ist mit Ausnahme der Öffnung für die geplanten Sichtdreiecke zu erhalten und zu pflegen.

Desgleichen ist der an der Nordseite der Straße Hogen Haid vorhandene Knick zu erhalten und zu pflegen, mit Ausnahme der Öffnung für die geplante Erschließungsstichstraße.

Alle Anpflanzungen sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten herzustellen, z.B.

Bäume

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Traubenkirsche
- Prunus serotina - Esche
- Quercus pedunculata - Eiche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum
- Ulmus carpinifolia - Ulme

Sträucher

- Corylus avellana - Haselnuß
- Cornus sanguineum- Hartriegel
- Euonymus europaea- Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose

Dabei sind je 6 lfd. m Schutzgehölzpflanzung jeweils eine Baumgehölzgruppe (3 Stück) einer Baumart in der geschlossenen Gehölzpflanzung anzuordnen.

Die im Plangeltungsbereich getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG sind als Ausgleich für die Beseitigung des Knicks zwischen den Flurstücken 2/1 und 15/1 vorgesehen.

Die Anpflanzungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

geändert: Hinweis



Füllerer Verfügung des Landrats vom 5.9.1985

Gemeinde Albersdorf

Hube
- Bürgermeister -

7.0 Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

7.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BBauG

- 7.11 Bau sämtlicher Straßen und Fußwegflächen
einschl. erforderlicher Straßenbeleuchtung
und Begrünung ca. DM 400.000,--
- 7.12 Straßenentwässerung ca. DM 235.000,--

7.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

- 7.21 Schmutzwasserkanäle gem. P. 6.3 ca. DM 200.000,--
- 7.22 Stromversorgung Erdkabel gem. P. 6.5 ca. DM 53.000,--

Kosten der Erschließung überschläglich insgesamt: ca. DM 888.000,--
=====

Die Gemeinde trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes aus Punkt 7.1 (§ 127 (1) BBauG).

Durch die Gemeindevertretung
gebilligt am: 19.02.1985



Gemeinde Albersdorf
[Signature]
Bürgermeister