

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17. Januar 1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "westlich der Norderstraße und nördlich der Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichner Erklärungen

WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
II	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 17 BauNVO
O	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO
a	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
B	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
B	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
B	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
B	Öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
B	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
B	Umgrenzung von Flächen und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
B	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hilfs- und Rettungsdienste	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
B	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
B	Private Grünfläche - Parkanlage -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
B	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
B	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Rechtsgrundlage

1.	Nutzungsbeschränkungen	Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
2.	Bauweise (a)	Auf den Baugrundstücken Nr. 2 - 7 dürfen die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einer Länge von max. 68 m und einer Breite (Tiefe) von max. 25 m errichtet werden.
2.1	Auf den Baugrundstücken Nr. 2 - 7 dürfen die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einer Länge von max. 68 m und einer Breite (Tiefe) von max. 25 m errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO
2.2	Auf dem Baugrundstück Nr. 5 dürfen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bauliche Anlagen bis 1,5 m an die seitliche Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn der Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung gewährleistet bleiben.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
3.	Gestaltung der baulichen Anlagen	
3.1	Hauptgebäude	
- Dachform:	Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach	
- Dachneigung:	20° bis 48°	
- Ausnahmen:	65° bei einem Walm	
- Dacheindeckung:	Dachpfannen oder Schiefer	
- Außenwände:	Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen	
- Ausnahmen:	Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk bzw. der Außenwandputz müssen überwiegen.	
3.2	Nebengebäude und Anbauten	
- Dach:	wie die Hauptgebäude	
- Ausnahmen:	Flachdach oder flach geneigte Dächer bis 20° bei Gebäudeteilen bis 18 m² Grundfläche	
- Außenwände:	wie die Hauptgebäude	
- Ausnahmen:	- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen - Gartenhäuser bis 16 m² Grundfläche in Holz	
3.3	Garagen	
- Dach:	wie die Hauptgebäude	
- Ausnahmen:	Flachdach oder flach geneigte Dächer bis zu 20°	
- Außenwände:	wie die Hauptgebäude	
- Ausnahmen:	Carports in Holz	
4.	Höhenlage der Gebäude	
4.1	Sockelhöhe	Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,3 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich des überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
4.2	Traufhöhen	Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,8 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Grundstücksnummer
	Flurstücksnummer
	Sichtdreieck
	Anzahl der Parkplätze
	vorhandene bauliche Anlagen
	wegfallende bauliche Anlagen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

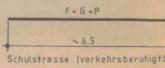
	vorhandener Knick (§ 15 b LMSchG)
--	-----------------------------------

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan · Kreis Dithmarschen · Gemeinde Albersdorf · Gemarkung Albersdorf · Flur 4 und 5 · Maßstab 1:1000



Katasteramt · Meldorf, 22.03.1993
Grundlage: Flurkarten 1:1000, 1.2000

Strassenprofil



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17. Januar 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08. Dezember 1992 bis zum 04. Dezember 1992 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17. August 1992 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04. September 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 24. August 1993 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 23. September 1993 bis zum 22. Oktober 1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 03. September 1993 bis zum 22. September 1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Albersdorf, den 21. März 1994

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand vom 22. März 1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04. Januar 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Albersdorf, den 18. Feb. 1994

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. Januar 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. Januar 1994 gebilligt.

Albersdorf, den 18. Jan. 1994

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20. Juli 1994 dem Landrat des Kreises Dithmarschen anzeigt.
- Der Entwurf ist mit Verfügung vom 24. Januar 1994 als : 601/22.60/001 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Die Zeichnung sind die örtlichen Bauverhältnisse genehmigt worden.

Albersdorf, den 20. Juli 1994

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 20. Juli 1994 dem Landrat des Kreises Dithmarschen anzeigt.
- Der Entwurf ist mit Verfügung vom 24. Januar 1994 als : 601/22.60/001 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Die Zeichnung sind die örtlichen Bauverhältnisse genehmigt worden.

Albersdorf, den 20. Juli 1994

Bürgermeister

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

Albersdorf, den 21. Juni 1994

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 vom 05. Juli 1994 bis zum 20. Juli 1994 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 20. Juli 1994 in Kraft getreten.

Albersdorf, den 20. Juli 1994

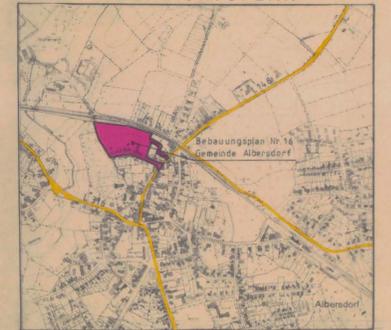
Bürgermeister

Text Teil B

- Nutzungsbeschränkungen**
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Bauweise (a)**
2.1 Auf den Baugrundstücken Nr. 2 - 7 dürfen die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einer Länge von max. 68 m und einer Breite (Tiefe) von max. 25 m errichtet werden.
2.2 Auf dem Baugrundstück Nr. 5 dürfen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bauliche Anlagen bis 1,5 m an die seitliche Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn der Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung gewährleistet bleiben.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
3.1 **Hauptgebäude**
- Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach
- Dachneigung: 20° bis 48°
- Ausnahmen: 65° bei einem Walm
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer
- Außenwände: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Ausnahmen: Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk bzw. der Außenwandputz müssen überwiegen.
3.2 **Nebengebäude und Anbauten**
- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder flach geneigte Dächer bis 20° bei Gebäudeteilen bis 18 m² Grundfläche
- Außenwände: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
- Gartenhäuser bis 16 m² Grundfläche in Holz
3.3 **Garagen**
- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder flach geneigte Dächer bis zu 20°
- Außenwände: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Carports in Holz
4. **Höhenlage der Gebäude**
4.1 **Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,3 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich des überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
4.2 **Traufhöhen**
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,8 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Erschließung**
Der Knick zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche darf zu Zwecken der Erschließung der angrenzenden privaten Grünfläche und zur Erschließung der Notzuwegung in Not- und Katastrophenfällen zweimal bis zu einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.
- 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 (Fahrbahn) sowie Grundstücksfahrten nicht zulässig.

Hinweis als Alternative zur Gestaltung der baulichen Anlagen
Die Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß der Ursprungsgestaltung der Gemeinde Albersdorf vom 11.02.1968 mit auch für den vorliegenden Plan zugrunde liegend des Bebauungsplans Nr. 14

ÜBERSICHTSPLAN



Bebauungsplan Nr. 16 Gemeinde Albersdorf

Für das Gebiet "westlich der Norderstraße und nördlich der Schulstraße"

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Albersdorf
für das Gebiet "westlich der Norderstraße und
nördlich der Schulstraße"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Albersdorf hat zur Zeit rd. 3.420 Einwohner.

Albersdorf liegt im östlichen Teil Dithmarschens an den Landesstraßen 316 und 148 sowie an der Bahnstrecke Heide-Neumünster.

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist Albersdorf ländlicher Zentralort.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

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

Das Gebiet liegt in der bebauten Ortslage, unmittelbar westlich der Landesstraße 148 und südlich der Bahnstrecke Heide-Neumünster.

Das ca. 2,2 ha große Gelände des Plangeltungsbereiches hat Gefälle nach Westen von insgesamt 6,00 m. Das Sandbodengelände liegt ca. 23 - 29 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigelegten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Flurstück 38/1, befindet sich im Privateigentum.

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

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Alten- und Pflegeheimplätzen Rechnung zu tragen.

Die Betreiber eines ortsansässigen Alten- und Pflegeheimes (Grundstück Nr. 2) beabsichtigen, den bestehenden Betrieb zu erweitern.

Nach Erweiterung der Einrichtung sollen insgesamt 65 Alten- und Pflegebetten bereitgestellt werden.

Ziel der Gemeinde ist, nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen:

Ziel der Gemeinde ist, nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Vorhaben zu schaffen:

Sicherung des Bestandes des Alten- und Pflegeheimes einschl. der beabsichtigten baulichen Erweiterung bei gleichzeitiger Verhinderung weiterer Erweiterungsmöglichkeiten.

Das vorhandene Alten- und Pflegeheim einschl. der künftigen Erweiterung ist bzw. wird in die vorhandene Wohnstruktur an der Schulstraße eingebunden. Neben dem vorhandenen und geplanten Alten- und Pflegeheim werden die angrenzenden Wohngrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert. Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen und künftigen Nutzung und Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauNVO ist das Baugebiet zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in der Nutzung eingeschränkt worden. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen in dem Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Lärm und/oder Gerüche durch die Nutzung der Anlagen oder Betriebe selbst.

Der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, für den im Rahmen der Städtebauförderung der Gemeinde Albersdorf eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und eine Gestaltungssatzung nach § 82 Abs. 1 und 3 LBO Schleswig-Holstein vorliegen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die o. g. Satzungen für den Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in bezug auf die städtebauliche Gestalt und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird auch künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Art- und Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksflächen sowie durch die getroffenen Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen - weitgehend gesichert.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes sind darüber hinaus die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien an den vorderen Grundstücksgrenzen festgesetzt worden, um die vorhandene historisch gewachsene offene Baustruktur zu erhalten. Die baulichen Anlagen werden weiterhin im Umfang - Grundfläche (Länge, Breite/Tiefe) und Höhen - begrenzt.

Zwischen dem Bahndamm im Norden und dem vorliegenden allgemeinen Wohngebiet ist eine private Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt worden. Diese teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die Betreiber des Alten- und Pflegeheimes erworben worden, um für die Heimbewohner Naherholungsflächen bereitzustellen. Die Flächen sollen zu den vorgenannten Zwecken parkähnlich hergerichtet werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf entwickelt worden.

5. 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 Fläche 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.

6. Versorgungseinrichtungen

6.1 Strom- und Gasversorgung

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

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

Sie wird durch das vorhandene Wasserleitungsnetz sichergestellt.

6.3 Feuerlöscheinrichtungen

Die in dem Wasserleitungsnetz vorhandenen Hydranten reichen für eine ausreichende Brandbekämpfung des Baugebietes aus.

7. Entsorgungseinrichtungen

7.1 Müllbeseitigung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

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

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

Die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter erfolgt im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide.

8. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die innerörtlichen ausgebauten Straßen.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die vorhandene und ausgebaute Schulstraße erschlossen.

Die Schulstraße ist aufgrund des künftig vermehrten Verkehrs, insbesondere auf den Anliegerverkehr des Alten- und Pflegeheimes nicht verkehrsgerecht ausgebaut. Ein Begegnungsverkehr insbesondere mit Lkws ist aufgrund des Straßenprofils nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Im Hinblick auf die Gesamtsituation in Verbindung mit der Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes wird auch ein erhöhter Fußgängerverkehr erwartet. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Verwirklichung einer ruhigen Wohnlage, die Schulstraße verkehrsberuhigt auszubauen, sobald dies erforderlich wird.

Die Maßnahme beinhaltet weiterhin den Ausbau eines Wendeplatzes mit öffentlichen Parkplätzen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere öffentliche Parkplätze werden in dem verkehrsberuhigten Bereich der Schulstraße vorgesehen (siehe Ziffer 9 der vorliegenden Begründung).

Die Entwurfsgeschwindigkeit innerhalb des Plangeltungsbereiches - verkehrsberuhigter Bereich - richtet sich nach der StVO und beträgt "Schrittempo", außerhalb des Plangeltungsbereiches auf der L 148 50 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke an der Einmündung der Schulstraße in die L 148 ist die Landesstraße entsprechend ihrer Qualifikation als übergeordnete Hauptverkehrsstraße beurteilt worden.

Das Baugebiet wird im Westen fußläufig nach Norden und Süden an das übrige Verkehrsnetz und an den angrenzenden Friedhof angebunden. Die Fußwege sollen erhalten werden. Sie stellen eine günstige Anbindung des Baugebietes an die vorhandenen Naherholungseinrichtungen des Schwimmbades und des Mühlenteiches dar.

Neben der fußläufigen Anbindung an das übrige Verkehrsnetz wird bei der vorliegenden Planung weiterhin eine befahrbare rückwärtige Anbindung an die L 148 für Not- und Rettungsdienste festgesetzt. Die Zuwegung ist entsprechend als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Hilfs- und Rettungsdienste festgesetzt worden.

9. Ruhender Verkehr

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

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 3 zu den notwendigen Stellplätzen festzusetzen. Am Wendeplatz sind 5 öffentliche Parkplätze festgesetzt worden. Die restlichen 4 Parkplätze werden im Zuge des Ausbaues der Straße im verkehrsberuhigten Bereich berücksichtigt.

10. Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von rd. 70 m zur Landesstraße 148.

Nach Berechnung des Beurteilungspegels zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB_(A) und nachts von 45 dB_(A) nicht überschritten. Bei der Berechnung sind die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen des Jahres (DTV) berücksichtigt worden

Die private Grünfläche grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnstrecke Heide-Neumünster. Nach einer Vergleichsrechnung werden die Orientierungswerte für Grünflächen - Parkanlagen - von tags und nachts 55 dB (A) unterschritten. Bei der Berechnung sind die künftig verkehrenden Züge ab dem Jahre 1994 berücksichtigt worden. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird kein Eingriff im Sinne des § 7 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 vorbereitet, da die gesamte Fläche bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im Bereich der privaten Grünfläche - Parkanlage - sind Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt worden. Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung und Pflege des vorhandenen Knicks zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Grünfläche obliegt den Grundstückseigentümern.

12. Kosten

Die Erschließungskosten - Ausbau des Wendeplatzes, der Parkplätze und des verkehrsberuhigten Bereiches der Schulstraße werden derzeit auf rd. 150.000,-- DM geschätzt.

Im Sinne des BauGB stellt die Schulstraße eine vorhandene Erschließungsstraße dar. Die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen sind nach dem BauGB nicht erschließungsbeitragsfähig.

Die Ausbaurkosten werden entsprechend der Ausbausatzung der Gemeinde Albersdorf nach § 8 KAG verteilt.

Der der Gemeinde Albersdorf entstehende Kostenanteil beträgt 30 % des Gesamtaufwandes.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig bei der Haushaltsplanung der Gemeinde berücksichtigt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Ausbaumaßnahmen durchzuführen, wenn der Bedarf es erfordert oder wenn die Gemeinde finanziell dazu in der Lage ist.

Der Gemeinde und den Anliegern entstehen keine Aufwendungen für die Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung.

Albersdorf, den

11. März 1994



Gemeinde Albersdorf
Bürgermeister -