

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Albersdorf

Begründung

**des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Albersdorf.
Mischgebiet für den Bereich südwestlich der Westerstraße,
südöstlich des Grünen Weges, nordwestlich der Mühlenstraße,
jeweils im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung.
- Hauskoppel Höhrmannhof –**

Inhalt:

- 1. Entwicklung des Bebauungsplanes**
- 2. Städtebauliches Konzept**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Ver- und entsorgung**
- 5. Maßnahmen zu Ordnung des Grund und Bodens**
- 6. Verkehrsflächen**
- 7. Bauliche Nutzung**
- 8. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung**

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf entstanden.

Zur Zeit sind die überplanten Flächen zur Hälfte mit Bullenställen und betonierten Hofflächen und zur Hälfte als Hauskoppel genutzt.

Die vorhandene Bauernhof soll ausgegliedert werden, da ein solcher Hof an dieser Stelle der Gemeinde nicht rentabel ist.

Die Belästigung der Nachbarn durch Geruch und Lärm nimmt zu und paßt nicht in den Ortskern von Albersdorf.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird auf einem anderen Grundstück neu errichtet.

Das Mischgebiet ist mit kostengünstigen Häusern, nach dem Konzept des kosten- und flächensparenden Bauens, überplant worden und soll dem kleinen und mittleren Einkommen gerecht werden.

Auch Kleingewerbetreibenden mit nicht störenden Betrieben und Freiberuflern können hier Grundstücke angeboten werden.

Insbesondere junge Familien erkundigen sich verstärkt nach kleinen Grundstücken in Albersdorf.

Die Infrastruktur (Schulen, Kirche, Kindergärten, Sportstätten usw.) ist in Albersdorf ausreichend vorhanden und Bedarf zum Erhalt der Räumlichkeiten und des Personals die perspektivische Erweiterung der Gemeinde Albersdorf.

2. Städtebauliches Konzept.

Aufgrund des Flächenutzungsplanes für die Gemeinde Albersdorf ist eine deutliche Trennung zwischen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten, archäologischem Gebiet und Bundeswehrgebiet vorgesehen.

Andererseits sind alle Gebiete so anzuordnen, daß die Bewohner die entsprechenden Arbeitsplätze ohne öffentliche Verkehrsmittel und PKW erreichen können.

Das überplante Mischgebiet erfüllt diese Kriterien absolut, da es sehr Zentral zu allen öffentlichen Einrichtungen und Betrieben der täglichen Versorgung gelegen ist.

Der Weg zum Bushaltestelle beträgt ca. 200 m.

3. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 ist nach den behördlichen Erlässen und §§ 1,2 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt und dieser Fassung als Entwurf beschlossen worden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Albersdorf an die zentrale Kläranlage.

Die Abwasserleitungen und die Regenwasserleitungen werden im Rahmen der Erschließung verlegt.

Die Gemeinde Albersdorf ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes über den auch die Versorgung mit Trinkwasser geregelt wird. *Süderdithmarschen*

Das Plangebiet wird durch die Schleswig mit Strom versorgt.

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) geregelt.

Die Versorgung mit Erdgas ist durch die Schleswig geregelt.

5. Maßnahmen zu Ordnung des Grund und Bodens.

Eigentümer der Grundstücke ist zur Zeit Herr Johann Detlef Hörmann aus Albersdorf, Westerstraße 12.

~~Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird die Firma APE, Gesellschaft für Bauplanung und Entwicklung GmbH, 25746 Heide, Neue Anlage 19 Eigentümer.~~

Die Straßen und die öffentlichen Grünflächen werden der Gemeinde Albersdorf Gemäß Erschließungsvertrag nach Fertigstellung übergeben.

6. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeindebedarf.

Die geplanten Erschließungsstraßen sind in verkehrsgerechter Breite, einschließlich einseitigen Gehwegen und öffentlichem Parkstreifen, als Spielstraßen geplant.

7. Bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich wurde festgelegt.

Mischgebiet: GRZ 0,4

I 0

Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser.

Gebäudeoberkante 10,50 m über Erdgeschoßfußboden

Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer,

Traufhöhe: Max. 4,00 m über den Mittelwert der Straßenober-

kante des zum Baugrundstück gehörenden Straßenabschnittes

zulässig. Die Höhe wird gemessen im Schnittpunkt der Aussen-

wandfläche mit der Aussenfläche der Dachhaut.

8. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

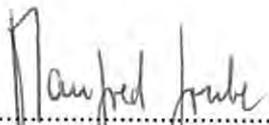
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 12.633 qm überplant.

Die vorhandene Fläche ist zur Hälfte versiegelt und zur Hälfte als Grünland genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird das Gelände aufgewertet.

Bestandteil der Satzung wird ein Grünbegleitplan.

Gemeinde Albersdorf, 04.04.2002



.....
Bürgermeister Manfred Trube

Teil D – Grünbegleitplan auf Basis des Landschaftsplanes

Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten.
Art und Umfang der Begrünung sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen auf dem privaten Grundstücken und deren Bepflanzung ist von den Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen sind nach Fertigstellung der Erschließung und nach Fertigstellung der Baulichkeiten durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

Der Textteil des Grünbegleitplanes wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1. Rahmenpflanzung

1.1. Die vorhandene Begrünung ist zu erhalten.

2. Verkehrsgrün

2.2. Planstraße als Spielstraße

Laubbäume 18 – 20 cm Stammumfang
Pflanzgruben: 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe.

3. Privates Grün

3.1. Auf jeden Grundstück auf dem Gebäude errichtet werden, ist je angefangenen 3 00 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
Verwendet werden dürfen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze (z.B. Eichen, Sommer- oder Winterlinde) oder Obstgehölze.