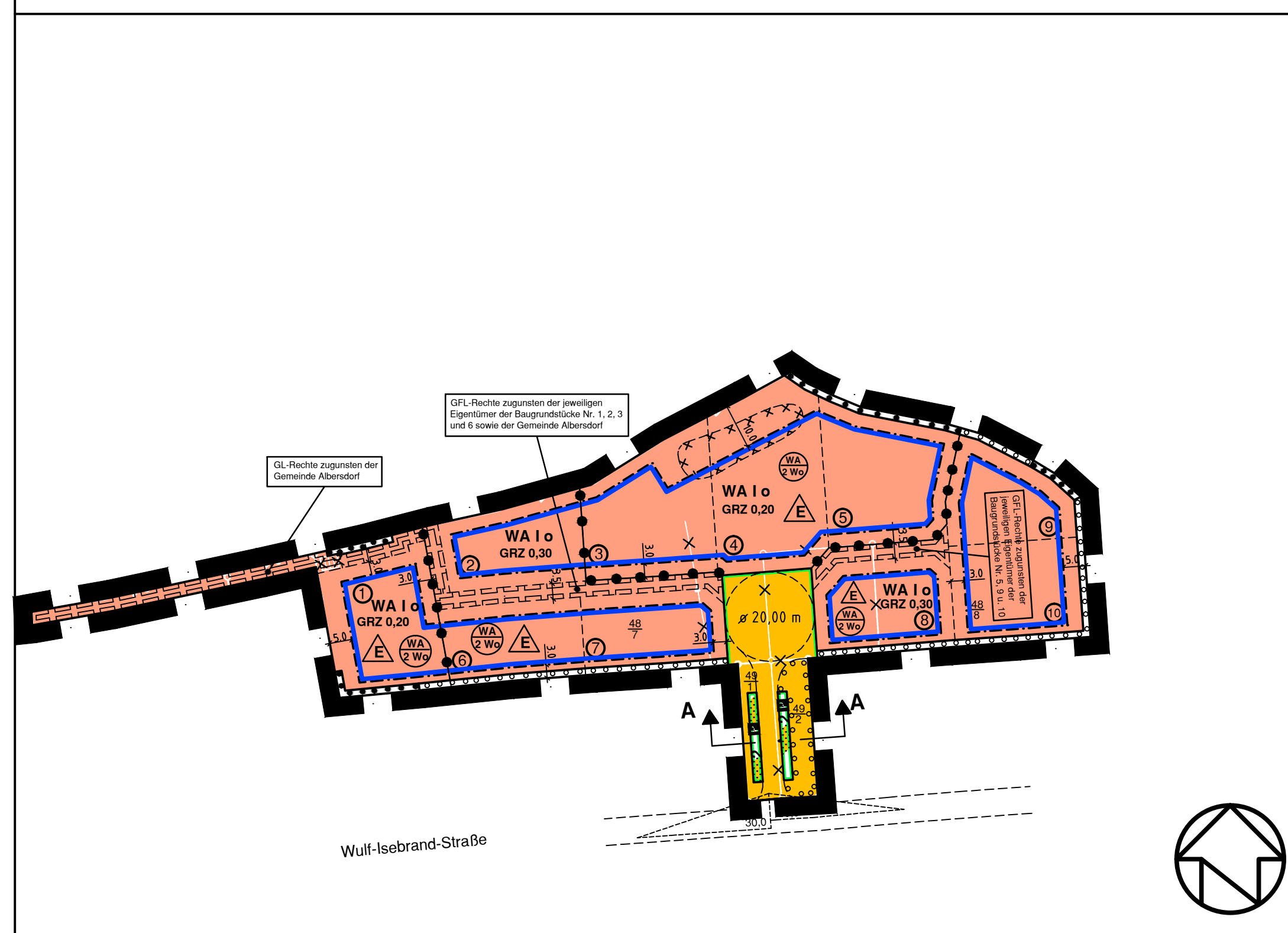


SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER WULF-ISEBRAND-STRASSE UND SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990
M. 1:1000

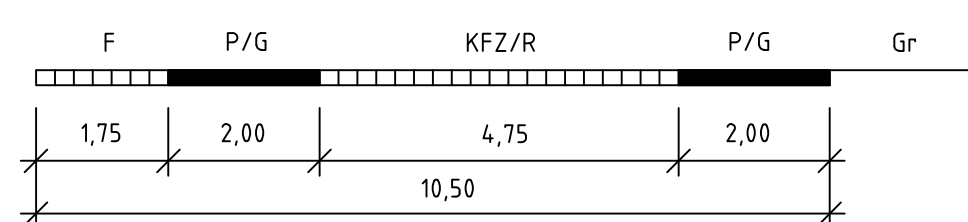


Kreis Dithmarschen, Gemeinde Albersdorf, Gemarkung Albersdorf, Flur 7 Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 09 - 06 - 1999

A (1) 99000818

STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100

Schnitt A - A



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1	
	Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
GRZ 0,30	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentliche Parkflächen	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

48/7	Flurstückbezeichnung, z.B. 48/7
	entfallende Flurstücksgrenzen
	geplante Flurstücksgrenzen
	Sichtdreieck
2	Anzahl der Parkplätze
	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1
	entfallende Bebauung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	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 22 - 05 - 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet "nördlich der Wulf-Isebrand-Straße und südlich der Bahnhofstraße zwischen der vorhandenen Bebauung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20 - 04 - 1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29 - 04 - 1999 bis 17 - 05 - 1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21 - 11 - 2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27 - 12 - 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 21 - 11 - 2000 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 01 - 02 - 2001 bis 02 - 02 - 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, in der Zeit vom 13 - 12 - 2000 bis 03 - 01 - 2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Albersdorf, den

BÜRGERMEISTER

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:

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

2.2 Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach.

2.3 Dachneigung:

35 - 51 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 (s. Ziff. 2.1).

2.4 Dacheindeckung:

Platten- oder Schiefereindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Glasiertes Oberflächenmaterial ist unzulässig.

2.5 Garagen:

Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1); die Außenwände von offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. 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 in Holzbauweise bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,25 m.

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Straßenverkehrsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zulässig; sie dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, Draht, Blech, Kunststoff oder Faserzementplatten hergestellt werden. Natursteineinfriedigungen (Friesenwälle) sind zulässig.

Grundstückzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschoßböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn - bzw. der mittleren Höhenlage der jeweils als Erschließungsflächen dienenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) ist mit 9,00 m festgesetzt.

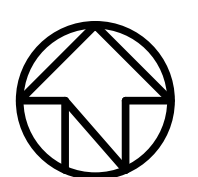
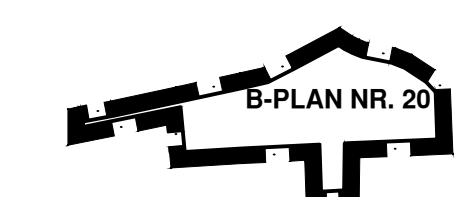
4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die nicht den Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind mit heimischen Gehölzen einzufriedigen.

TEIL C: TEILUNGSSATZUNG

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.

SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER WULF-ISEBRAND-STRASSE UND SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE ZWISCHEN DER VORHANDENEN BEBAUUNG"



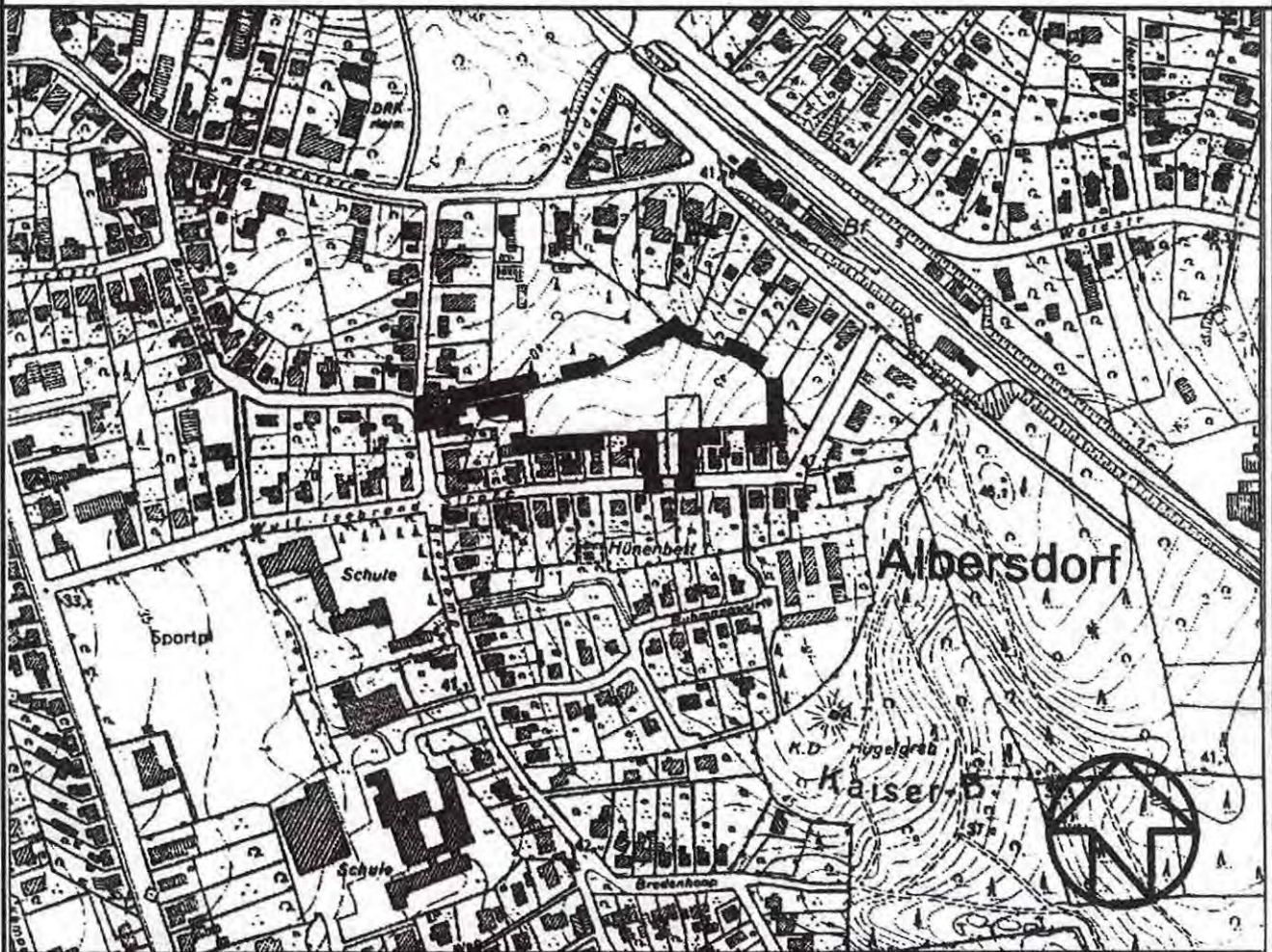
ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Albersdorf
für das Gebiet „Nördlich der Wulf-Isebrand-Straße und südlich der
Bahnhofstraße zwischen der vorhandenen Bebauung“

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 Albersdorf mit seinen Änderungen stellt die Flächen des Planänderungsbereiches als Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Es befindet sich im zentralen Bereich des Siedlungskörpers im direkten Anschluss an vorhandene Baustrukturen.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die Ostgrenzen der bebauten Grundstücke östlich der Straße "Brutkamp",
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbaugrundstücke nördlich der "Wulf-Isebrand-Straße",
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung zwischen der Straße "Am Bahnhof" und der "Wulf-Isebrand-Straße",
- im Norden durch die Südgrenzen der vorhandenen Wohnbaugrundstücke südlich der Straße "Am Bahnhof" sowie einer größeren, baulich derzeit nicht genutzten Fläche im Anschluss an die vorgenannte Wohnbebauung.

Die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches fallen von Osten nach Westen von ca. 47,0 auf 41,0 m ü.NN relativ gleichmäßig ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Der Gemeinde Albersdorf wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines Unterzentrums zugeordnet. Die Gemeinde Albersdorf mit ca. 3.500 Einwohnern liegt im östlichen Teil Dithmarschens und ist Verwaltungssitz des Amtes KLG Albersdorf mit derzeit insgesamt ca. 7.600 Einwohnern.

Innerhalb der Gemeinde Albersdorf besteht derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im Siedlungsgebiet sind trotz erheblicher Bemühungen z.Zt. nur noch Restgrundstücke bzw. Baulücken in äußerst begrenzter Zahl für die Schaffung privaten Wohneigentums vorhanden, über die die Gemeinde jedoch nicht verfügen kann.

Hierdurch steht zu befürchten, dass Bauwillige in andere Gemeinden ausweichen. Sollte diese Situation und die hiermit verbundene Schwächung der Bevölkerungsstruktur eintreten, so ist zu befürchten dass die Gemeinde Albersdorf perspektivisch Probleme bekommen könnte, die ihr durch den Landesraumordnungsplan zugewiesenen zentralen Aufgaben für den Nahbereich zu erfüllen.

Die Gemeinde Albersdorf unternimmt daher alle Anstrengungen, um innerhalb des Gemeindegebietes in adäquater Form Wohnbauflächen anbieten zu können.

Durch die Erschließung des vorliegenden Plangebietes werden kurzfristig durch einen privaten Träger in direkter Abstimmung mit der Gemeinde Albersdorf einige Wohnbaugrundstücke geschaffen, die dazu beitragen werden, die aktuellen "Spitzen" des Bedarfes abzudecken.

Durch dieses Baugebiet wird die bauliche Entwicklung des Siedlungskörpers der Gemeinde Albersdorf in diesem Bereich zum Abschluss gebracht und der Wohnstandort Albersdorf weiter aufgewertet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Herrichtung einer neuen Planstraße (Schnitt A-A). In Anbindung an die vorhandene und voll ausgebaute "Wulf-Isebrand-Straße" mündet diese Erschließungsanlage in einem Wendepunkt, von dem aus durch sog. "Privatwege" in Form mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücke die restlichen Baugrundstücke erschlossen werden. Die Wendeanlage mit einem nutzbaren Durchmesser von 20,0 m ist für die Nutzung durch Müllfahrzeuge aller Art geeignet. Die neue Planstraße wird zudem zur Unterbringung des notwendigen Anteiles öffentlicher Parkflächen mit einem beidseitigen Parkstreifen ausgestattet.

Die Bauflächen werden insgesamt als Allgemeine Wohngebiete -WA- festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugrundstücke, differenziert nach der jeweiligen Größe mit einer GRZ von 0,30 bzw. 0,20 bei einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit bei offener Bauweise fixiert, was für den betreffenden Bereich des Siedlungskörper als durchschnittlich anzusehen ist.

Die Flächen sollen primär dem traditionellen "Einfamilienhausbau" zugeführt werden; aus diesem Grunde wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Baugrundstück mit zwei begrenzt. Flankierend wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, um die vorhandene umgebende Siedlungsstruktur zu wahren und zu stärken.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Diese Nutzungen sind aufgrund des mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mit der angestrebten hohen Wohnqualität für die vorgesehenen Wohnbereiche vereinbar; zudem sind die festgesetzten Erschließungsanlagen nicht für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen resultierenden Verkehrsaufkommens ausgelegt.

Für die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden insgesamt baugestalterische Festsetzungen getroffen, die als gestalterischer Rahmen zu verstehen sind; sie schaffen eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte Ortstypik und tragen trotzdem unterschiedlichen Ansprüchen künftiger Nutzer Rechnung.

Im Westen des Plangeltungsbereiches wird in Form von mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Albersdorf zu belastende Flächen eine Anbindung an die Straße "Brutkamp" hergestellt; diese Anbindung ermöglicht den notwendigen Anschluss von Kanalleitungen aus dem Plangebiet an das vorhandene System der Gemeinde Albersdorf. Diese Fläche soll nicht als Gehwegeverbindung ausgebaut werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist generell anzustreben.

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 Herrichtung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet, da durch den Erschließungsträger der Gemeinde Albersdorf ein finanzieller Beitrag zur Optimierung der bestehenden Spielplatzsituation geleistet wird.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung, die einen ca. 250 m² großen Bereich umfasst, in dem unmittelbar nach Kriegsende ein toniger Schluff zur Ziegelherstellung abgebaut wurde, und der in den 50'er Jahren wieder verfüllt wurde. Nach Untersuchungen des Ingenieurbüros P.-C. Rohwedder (Beratender Ingenieur, Albersdorf) betrug die Abbautiefe zwischen minimal 0,8 m und maximal 3,25 m. Zur Auffüllung wurde Sand verwendet, der mit Ziegel-, Glas-, Schlacke- und Ascheresten verunreinigt ist. Die durchgeführten Untersuchungen erbrachten keine organoleptischen Hinweise auf mögliche weitere Verunreinigungen durch z. B. Kohlenwasserstoffe oder Aromate.

Für die Altablagerung besteht kein akuter Handlungsbedarf. Die unterlagernden bindigen Schichten sind wenig wasserdurchlässig, so dass ein Schadstoffaustrag in den tieferen Baugrund nahezu auszuschließen ist. Hinsichtlich der geplanten Nutzung dieses Bereiches als Teilfläche von Baugrundstücken ist das weitere Vorgehen insbesondere bei einer baulichen Nutzung der gekennzeichneten Fläche mit dem zuständigen Amt für Umweltschutz abzustimmen. Die künftigen Bauherren sind darüber zu informieren, dass – falls wider Erwarten – größere Mengen an Abfällen bei den Bauarbeiten entdeckt werden, das Amt für Umweltschutz umgehend zu informieren ist.

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich in Teilabschnitten Knicks, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung aufgenommen wurden. Im Nordosten des Plangeltungsbereiches soll ein Knickabschnitt entsprechend der Vorgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages ergänzt werden. Diese Fläche wird ebenso als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wie Bereiche an der Süd- und Ostseite des Plangebietes, wo zur Fassung und Abgrenzung der rückwärtigen Grenzen der geplanten Baugrundstücke Gehölzstreifen angelegt werden. Die naturschutzrechtlichen Mindestanforderungen insbesondere im Hinblick auf die Mindestbreiten von Saumstreifen an Knicks werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

Der mittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so daß auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Die Flächen des bebauungsplanes liegen innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Odderade. Dem Grundwasserschutz ist somit im Zuge der Umsetzung der Planung ein entsprechend hoher Stellenwert beizumessen.

Der der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Albersdorf 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 an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über die "Wulf-Isebrand-Straße".

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neu herzustellende Verkehrsfläche (Schnitt A-A). Das Profil dieser Straße orientiert sich am Straßentyp AS 3, Tabelle 17 der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen). Aufgrund der zu erwartenden äußerst geringen Verkehrsbelastung ist der Querschnitt mit einem einseitig geführten Gehweg ausgestattet.

Die Baugrundstücke Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 9 und Nr. 10 werden in Form sog. "Privatwege" an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese "Privatwege" werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen festgesetzt.

Die neu herzurichtende Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m. Diese Wendeanlage entspricht dem Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95 und ist auch für die Nutzung durch Müllfahrzeuge ohne Rangierverkehr geeignet. Im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung ist durch eine geeignete Gestaltung der Verkehrsflächen die notwendige Verkehrssicherheit für Fußgänger so zu berücksichtigen, dass der östliche „Privatweg“ in adäquater Form an den festgesetzten Gehweg angebunden wird.

Im Zuge der Detailplanung ist für die durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossenen Baugrundstücke an geeigneter Stelle ein Müllsammelplatz innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in geeigneter Form herzurichten.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von insgesamt 10 - 12 Wohneinheiten gerechnet.

Die 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 max. 12 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt 2 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb des Verlaufes der neu herzustellenden Planstraße (Schnitt A-A) werden insgesamt vier öffentliche Parkplätze in Form von zwei Längsparkstreifen festgesetzt. Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Albersdorf ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als Anlage beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministers für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03-07-1998 vor.

Zusammengefasst werden folgende Kernaussagen getroffen:

Schutzgut Boden:

Die ermittelte Fläche (vollversiegelt und teilversiegelt) ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitzustellen. Hierzu wird im Bereich des "Archäologisch-Ökologischen Zentrums Albersdorf" (AÖZA) eine entsprechende Fläche dem Bebauungsplan Nr. 20 zugeordnet.

Schutzgut Wasser:

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird ausgeglichen, indem das Oberflächenwasser aus der Entwässerung der Dach- und Straßenflächen primär versickert bzw. über Trennkanalisation gesammelt und durch Anschluss an die bestehende Kanalisation im Brutkamp in die Vorflut geleitet wird.

Schutzgut Klima:

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in das Klima wird durch die entstehende Vegetation, insbesondere durch die Steigerung des Anteiles an Gehölzen, ausgeglichen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild" wird durch die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten werden rechtzeitig getroffen. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches obliegt dem Eigentümer der Gesamtfläche, die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt direkt durch die Gemeinde Albersdorf, jeweils zeitgleich mit der Erschließung und der baulichen Verwertung des Gebietes.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern; ein Überlauf mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem wird hergestellt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung werden rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig AG.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sollen im Bereich der Straßen und Wege zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel ausgelegt werden.

7.5 Abfallbeseitigung

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

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden gegebenenfalls in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich in Privateigentum und wird auch von privater Seite erschlossen werden; die Einzelheiten regelt ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Albersdorf und dem Grundstückseigentümer.

Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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-	0,73	84,88
Knick vorhanden	0,01	1,16
Pflanzflächen	0,03	3,49
öffentliche Verkehrsflächen	0,09	10,47
	0,86	100,00

10. Kosten

Der Gemeinde Albersdorf entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein Erschließungsvertrag im Sinne des § 11 BauGB geschlossen. Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Albersdorf Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Albersdorf, den




-Bürgermeister-