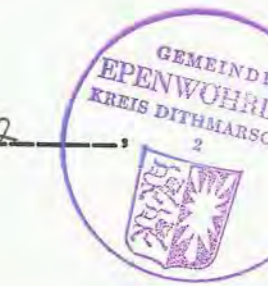


SATZUNG DER GEMEINDE EPENWÖHRDEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER STRASSE "WITTMEHREN" UND ÖSTLICH DER GEMEINDESTRASSE "ALTE LANDSTRASSE" (TEILGEBIETSBEREICH A)" UND FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER LANDSTRASSE 147 UNMITTELBAR ÖSTLICH DER "NORDERMIELE" UND SÜDLICH DER GEMEINDESTRASSE 28 "HESELRETHSWEG" (TEILGEBIETSBEREICH A1)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.07.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "nördlich der Straße 'Wittmehren' und östlich der Gemeindestraße 28 'Alte Landstraße' (Teilgebietbereich A) und für das Gebiet "nordwestlich der Landstraße 147 unmittelbar östlich an der 'Nordermiele' und südlich der Gemeindestraße 28 'Heselerthsweg' (Teilgebietbereich A1) bestehend aus der Planzeichnung Teil A u. Teil A1 und dem Text Teil B, erlassen:

* und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 24.05.2002

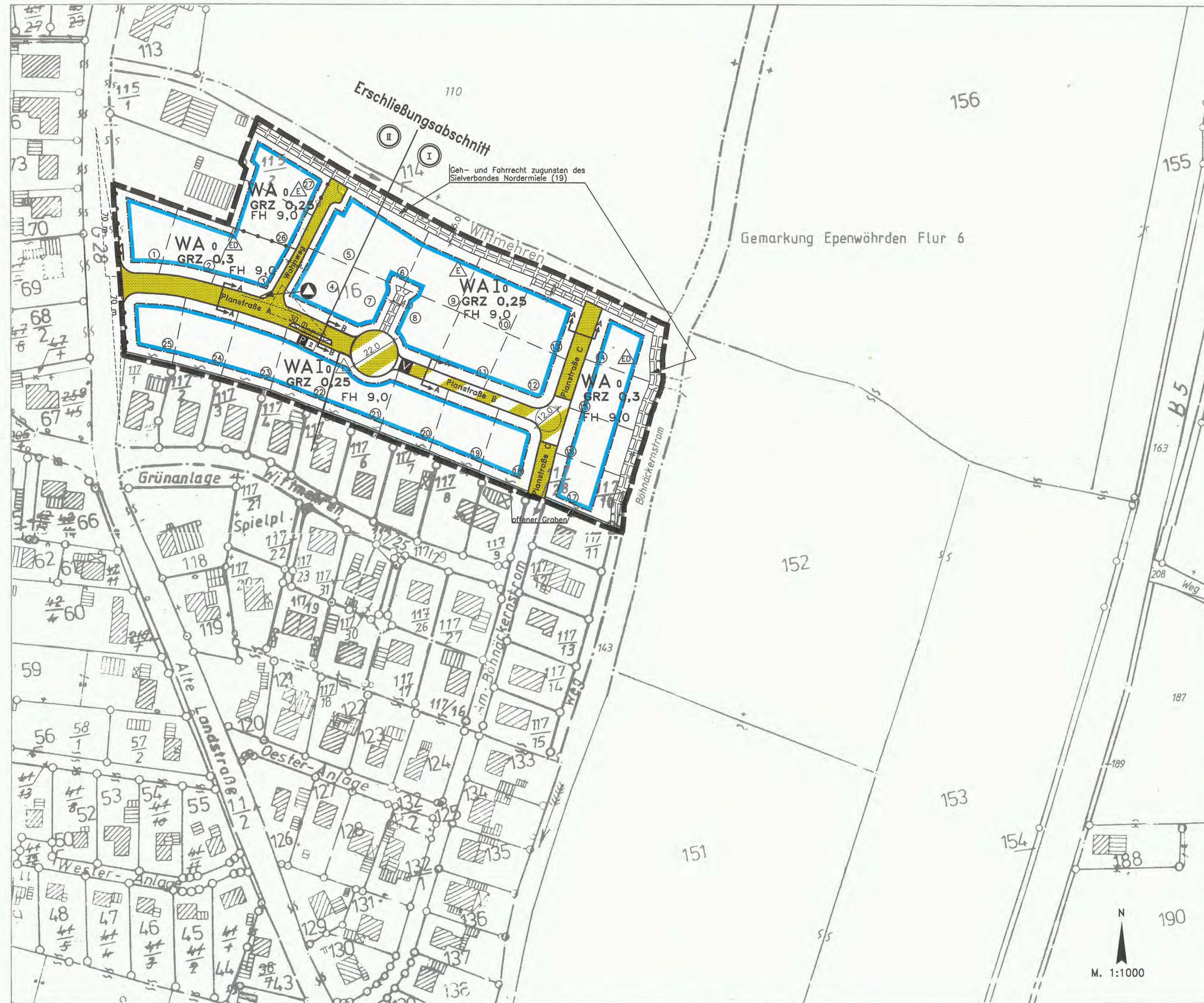


Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan

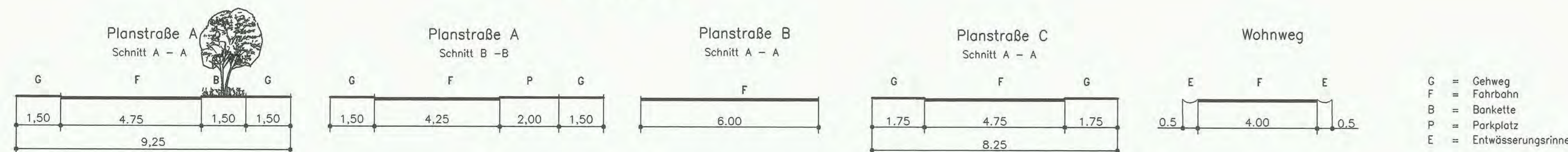
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Epenwörden · Gemarkung Epenwörden · Flur 6 · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 23.03.2000
Grundlage: Flurkarte 1:2500

Vervielfältigung genehmigt
A(1) 99 000851

Straßenprofil



Planzeichnung Teil A1



Zeichenerklärung

Festsetzungen

| 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, 17 u. 20 BauNVO |
| FH | Grundflächenzahl | § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO |
| O | Firsthöhe als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO |
| △ | offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO |
| △ | nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig | - |
| — | Baugrenze, die nicht überschritten werden darf | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO |
| — | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| — | Straßenbegrenzungslinie | - |
| — | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO |
| — | Fläche für die Abfallentsorgung - Müllbehälter - | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| — | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| — | offener Graben | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| — | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Baugrundstücke 6, 9 u. 10 | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |

Darstellung ohne Normcharakter

| | |
|----|-----------------------------|
| — | geplante Flurstücksgrenze |
| 57 | Flurstücksnummer |
| ⊙ | Grundstücksnummer |
| ⊠ | Anzahl der Parkplätze |
| ▨ | vorhandene bauliche Anlagen |
| △ | Sichtdreieck |

TEXT TEIL B

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

- 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).
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, werden nicht zugelassen.

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

- 2.1 Gebäude**
 - Dachform: Sattel-, Waln-, Pult- oder Krüppelwalmdach, Mansarde
 - Dachneigung: 30° bis 50° - bis 60° bei einem Waln - bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig
 - Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen
 - Außenwände: Verbundmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen - Verbundmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilschichten in anderen Materialien. Das Verbundmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
 - Ausnahme: Holz
- 2.2 Garagen, Nebenanlagen und Anbauten**
 - Dachneigung: Flachdach oder geneigte Dächer bis 50°
 - Außenwandgestaltung: wie die Gebäude
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen, - Corports in Holzbauweise
- 2.3 Grundstückszufahrten, private Stellplätze und Parkplätze**
 - Die Grundstückszufahrten, und die privaten Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rahbau) darf im Mittel 0,80 m über die mittlere Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstücksschnitt nicht überschreiten.

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

- Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
 - französische und geschichtete Hecken aus standortgerechten Laubbgehölzen
 - Arten standortgerechter Laubbhölzer für freigezeichnete Hecken:
 - Schweizer Holunder - Sambucus nigra
 - Hornbuche - Cornus betulus
 - Hosel - Corylus avellana
 - Rot-Buche - Fagus sylvatica
 - Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Feld-Ahorn - Acer compestre
 - Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
- (bei zusätzlicher Einzäunung muß der Zaun in der Pflanzung liegen)
- Je Baugrundstück ist eine Öffnung bis max. 4,00m Breite für die Grundstückszufahrt und 1,50m Breite für einen Zugang zulässig.
- Frissenwille
- Holzlatenzäune
- Die max. Höhe darf 1,20m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Für die Grundstücke Nr. 1 und 25 sind Zufahrten zur Gemeindestraße 28 "Alte Landstraße" nicht zulässig.

6. Schutzstreifen

- Auf den Baugrundstücken 10-25 ist zum angrenzenden Graben ein Streifen von 2m, gemessen von der Böschungskante, von jeglicher Bebauung und Lagerung zum Schutz der Uferkante freizuhalten.

7. Grundwasserschutz § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1a WHG

- Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder Maßnahmen die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen sind nicht zulässig.

8. Zuordnung

- Die Flächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Planungsbereich A1 werden allen Baugrundstücken im Planungsbereich A zugerechnet.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2001 (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 20.11.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.03.2001 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und (Teil A1) dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2001 bis 13.05.2001 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.2001 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.05.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

3. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie

- Der Landrat des Kreises Dithmarschen hat mit Beschluß vom 24.05.2002 die Erteilung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweis - genehmigt.

- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluß vom 07.07.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
- Der Landrat des Kreises Dithmarschen hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen bestätigt.

4. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie

Übersichtsplan M 1 : 25000



Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Epenwörden

Für das Gebiet "nördlich der Straße "Wittmehren" und östlich der Gemeindestraße 28 "Alte Landstraße" (Teilgebietbereich A) und für das Gebiet "nordwestlich der Landstraße 147 unmittelbar östlich an der 'Nordermiele' und südlich der Gemeindestraße 28 'Heselerthsweg' (Teilgebietbereich A1)"

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.3

der Gemeinde

Epenwörden

für das Gebiet

"nördlich der Straße Wittmehren
und
östlich der Gemeindestraße 28 – Alte Landstraße-"
(Teilbereich A)

und

für das Gebiet

"nordwestlich der Landstraße 147
unmittelbar östlich an der Nordermiele
und
südlich der Gemeindestraße 28 Heselrethsweg"
(Teilgeltungsbereich A1)

1. Allgemeines

Die Gemeinde Epenwörden hat z. Zt. rd. 759 Einwohner. Epenwörden besteht aus dem Ortskern Epenwörden und den Ortsteilen Dehling, Klampwehr, Epenwördener Feld und Epenwördener Moor. Die Gemeinde Epenwörden befindet sich im Westen des Kreises Dithmarschen an der Bundesstraße 5 (B5) zwischen Meldorf und Hemmingstedt. Das Gemeindegebiet von Epenwörden liegt überwiegend im Naturraum Ditmarscher Marsch.

Nach dem Regionalplan von 1984 des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein zählt die Gemeinde Epenwörden zum Nahbereich der Stadt Meldorf als Unterzentrum. Als Hauptfunktion weist der Regionalplan der Gemeinde Epenwörden die Wohnfunktion zu; die erste Nebenfunktion stellt die Agrarfunktion dar.

2. Lage des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilflächen A und A1. Die Lage der Teilflächen ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu ersehen.

Das Gebiet der Teilfläche A liegt im Osten der bebauten Ortslage von Epenwörden unmittelbar nördlich des Gebietes zum Bebauungsplan Nr.2 der Gemeinde Epenwörden.

Im Geltungsbereich der Teilfläche A hat die Gemeinde Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,32 ha.

Das Gebiet der Teilfläche A1 liegt im Ortsteil Epenwördener Moor westlich der Landesstraße 147 und unmittelbar östlich an der Nordermiele und umfasst eine Fläche von 1.115 ha.

3. Topographie

Das Gelände des Plangeltungsbereiches Teil A liegt insgesamt relativ eben auf einem Niveau um ca. 2m über NN.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches Teil A1 liegt im Epenwördener Moor auf einem Niveau von 0.00 NN.

4. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Nahezu die gesamte Fläche der Plangeltungsbereiche A und A1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Sie ist zum Zwecke der Baulanderschließung und der Bereitstellung von Ausgleichsflächen angekauft worden. Lediglich eine im Nordwesten des Plangeltungsbereiches Teil A befindliche Grundstücksfläche, die im Bebauungsplan zwei Baugrundstücke umfasst befindet sich in privatem Eigentum.

5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem auftretenden Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in überwiegend eingeschossiger und offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Epenwöhrden verfügt derzeit nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt demzufolge nach § 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den künftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den überwiegend örtlichen Eigenbedarf bis zum Jahre 2010 zu decken. Zudem wird durch die Anbindung an die Bebauung der Bebauungspläne 1 und 2 eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage und eine vertretbare Lösung der Erschließungsmaßnahmen angestrebt.

Es sollen 27 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Dabei hat die Gemeinde aus Gründen der städtebaulichen Ordnung zwei Baugrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, für die sonst eine Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB gegeben wäre. Die Gemeinde beabsichtigt, hier in Anknüpfung an die bebaute Ortslage der Ortschaft Epenwöhrden in Fortsetzung der Allgemeinen Wohngebiete der Bebauungspläne 1 und 2 eine Wohnstruktur zu entwickeln.

Zur Verwirklichung der Planungsziele, zur Festigung der Wohnstruktur mit einer überwiegenden „Einfamilienhausbebauung“ wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Es werden Einzelhäuser und in Teilbereichen Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Bei den Wohngebäuden wird eine Ausnutzung von max. 2 Wohnungen festgelegt. Die Gemeinde geht aufgrund ihrer bisherigen Erfahrungen mit den Neubauten der letzten Jahre davon aus, dass hier vornehmlich Wohnhäuser mit nur einer Wohnung oder mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung entstehen werden.

Bei den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes sind weiterhin auch die Belange des Umweltschutzes beachtet worden, so ist die Festsetzung der GRZ mit 0,25 bis 0,3 unterhalb der nach §17 BauNVO zulässigen Festsetzung von 0,4 erfolgt. Diese Festsetzungen dienen damit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach dem Baugesetzbuch sowie einer vom Bundesnaturschutzgesetz geforderten Eingriffsminimierung in den Naturhaushalt.

Zur besseren Einpassung des allgemeinen Wohngebietes in das Ortsbild mit seinem dörflichen Charakter, hat die Gemeinde auch gestalterische Festsetzungen nach §92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen. Gleichwohl hat die Gemeinde hier Zurückhaltung walten lassen um den Grundstückseigentümern ausreichende Möglichkeiten bei der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.

Um auch in Epenwöhrden künftigen Bauherren die Möglichkeit einzuräumen,

bei der Planung der Gebäude, hinsichtlich eines Konzeptes zum sparsamen Umgang mit Energie, eine Optimierung des Gebäudekubus anzustreben, hat die Gemeinde in Teilbereichen auf eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet und hier die absolute Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Gemeinde beabsichtigt auch den Planungshorizont 2001 berücksichtigend, den Bebauungsplan in 2 Abschnitten zu erschließen. Es ist beabsichtigt, vorerst in einem ersten Erschließungsabschnitt die Baugrundstücke Nrn. 6- 21, mithin 16 Baugrundstücke zu erschließen. Auch bei der Veräußerung wird die Gemeinde den landesplanerischen Entwicklungsrahmen für Epenwörden berücksichtigend die Baugrundstücke eigenbedarfsorientiert veräußern.

Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan sieht spätere Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung vor.

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.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist auf den Bebauungsplan als gemeindliche Satzung und deren Beachtung hinzuweisen.

Daneben wird die Gemeinde in den Grundstückskaufverträgen folgende Regelungen treffen oder Hinweise geben:

Für die, über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche erschlossenen Baugrundstücke Nrn. 6 und 9, wird ein Standort im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - Straße B bereitgestellt, an dem am jeweiligen Abfuhrtag die Behälter für die Müllbeseitigung rechtzeitig so aufgestellt werden können, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung möglich ist (siehe auch Ziffer 8.1 dieser Begründung). Gleiches gilt für die durch den Wohnweg erschlossenen Baugrundstücke Nrn. 5, 26 und 27 in Verbindung mit der Planstraße A und für das Baugrundstück Nr. 10 in Verbindung mit der Planstraße C.

7. Versorgungseinrichtungen

7.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig AG. Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

7.2 Gasversorgung

Die Gemeinde Epenwörden ist an das Erdgasversorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass auch der Plangeltungsbereich Teil A an das Versorgungsnetz angeschlossen wird.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich A erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen in Nindorf.

7.4 Feuerlöscheinrichtungen

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

Der Gemeinde ist bekannt, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Verband nur dann übernommen werden, soweit diese mit technisch, hygienisch sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Verband notwendig sind. Der Einbau zusätzlicher Löschwassereinrichtungen ist kostenpflichtig.

7.5 Telekommunikationsleitungen

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Plangeltungsbereiches A im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung anzulegen.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1 Müllbeseitigung

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

Durch die Lage der künftigen Baugrundstücke ist gewährleistet, dass sämtliche Abfälle und Wertstoffe im Geltungsbereich der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen in der zur Zeit geltenden Fassung durch die Bewohner der Baugrundstücke am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig so aufgestellt werden können, dass eine gefahrlose Abfallentsorgung möglich ist.

Für die, über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche erschlossenen Baugrundstücke Nrn. 6 und 9, wird ein entsprechender Standort

im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - Straße B bereitgestellt. Hierauf wird die Gemeinde in den Grundstückskaufverträgen zu den betroffenen Baugrundstücken gesondert hinweisen (siehe auch Ziffer 6 dieser Begründung). Gleiches gilt für die durch den Wohnweg erschlossenen Baugrundstücke Nrn. 5, 26 und 27 in Verbindung mit der Planstraße A und für das Baugrundstück Nr.10 in Verbindung mit der Planstraße C.

8.2 Abwasserbeseitigung

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

Die Kläranlage ist ausreichend bemessen. Der Anschluß des Plangebietes A erfordert keine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage.

Die Voraussetzungen für eine direkte, flächige Oberflächenwasserversickerung sind aufgrund der im Geltungsbereich vorherrschenden Bodenverhältnisse für die einzelnen Baugrundstücke nicht gegeben. Eine Versickerung auf den Baugrundstücken selbst kann deshalb nicht erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher über Gräben oder direkt in die Vorflut geleitet.

Sollten bestehende Verbandsanlagen geändert oder berührt werden, so bedarf es der Durchführung eines förmlichen Planänderungsverfahrens.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorflut hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- u. Hauptsielverband in Hemmingstedt und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Für den Fall, dass die in Folge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten und diese geändert werden müssen, gehen die planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten der Gemeinde Epenwörden.

Die Durchführung der Maßnahme ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

9. Straßenerschließung

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Straßen berücksichtigen die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Anbindung der westlich vom Plangeltungsbereich verlaufenden Gemeindestraße 28 „Alte Landstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A, B und C. Die Planstraße A bindet an die „Alte Landstraße“ an und geht nach etwa 110 m in die Planstraße B über. Die Planstr. B mündet im Osten des Geltungsbereiches in die

Planstraße C, welche die Fortführung der Straße „Am Böhnäckernstrom“ aus dem Bebauungsplan Nr.2 darstellt.

Alle Baugrundstücke im Plangeltungsbereich werden über die Planstraßen A,B und C sowie über den Wohnweg erschlossen. Hierzu ist für die an die „Alte Landstraße“ grenzenden Baugrundstücke Nrn. 1 und 25 im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zufahrten zur Alten Landstraße nicht zulässig sind.

Die Planstraße A bindet im Westen des Plangeltungsbereiches an die Alte Landstraße an um dann nach etwa 110m östlich der Einmündung in die Planstraße B, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt ist, überzugehen. Den Übergang bildet eine kreisförmige Verkehrsanlage mit einem Gesamtdurchmesser von 22 m, die bei einer vorerst teilweisen Erschließung des Baugebietes auch als Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge dienen kann.

Die Entwurfsgeschwindigkeit für die Planstraße A beträgt 50km/h.

Die Planstraße A verfügt über eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem beidseitigen jeweils 1,50 m breiten Gehweg . Auf der Südseite der Planstraße A verläuft zwischen Fahrbahn und Gehweg ein 1,50 m breiter Bankettstreifen zur straßenbegleitenden Bepflanzung. Im Zuge dieses Bankettstreifens werden 2 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Von der Planstraße A entwickelt sich in nördlicher Richtung ein Wohnweg von insgesamt 5 m Breite. Am Ende des Wohnweges, der 3 Baugrundstücke erschließt, sieht die Gemeinde eine Wendeanlage für Personenkraftwagen vor. Mit der Anordnung des Wohnweges hält die Gemeinde sich die Option offen, künftig an dieser Stelle eine Verbindung zu dem nördlich des Plangeltungsbereiches liegenden Erweiterungsgebiet zu ermöglichen. Am östlichen Ende der Planstraße A sieht der Bebauungsplan eine kreisförmige Verkehrsfläche als Übergang zur Planstraße B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich – vor. Die Planstraße B wird in einer Breite von 6,00 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Gemeinde wird die Planstraße B so ausbauen, dass hier ein Verkehrsberuhigter Bereich entsprechend Verkehrszeichen 325 entsteht. Dafür ist es erforderlich, dass sie sich durch ihre bauliche Gestaltung deutlich von anderen Straßen unterscheidet und den Eindruck erweckt, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Weiterhin ist ein niveaugleicher Ausbau ohne optische Trennung von Gehweg und Fahrbahn erforderlich. Im Rahmen einer erforderlichen Detailplanung wird die Gemeinde sicherstellen, dass durch die Gestaltung der Verkehrsflächen auch nur das Fahren in „Schritttempo“ möglich ist. Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen wird die Gemeinde neben der Bereitstellung von 3 öffentlichen Parkplätzen auch berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nähe der angrenzenden Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke 6 und 9 belastet sind, für diese Standorte für das Aufstellen von Müllbehältern eingerichtet werden (siehe Ziff. 8.2 der Begründung).

Für die Einmündung der Planstr. A in die „Alte Landstraße“ ist eine Vorfahrtregelung " rechts vor links " vorgesehen. Zur Einhaltung der Sichtverhältnisse sind die nach der EAE 85/95 eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung freizuhalten, Einfriedungen und Bewuchs innerhalb dieser Flächen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild wird die Gemeinde in dem 1,50m breiten Bankettstreifen an der Planstraße A und im Zuge der Planstraße B mehrere Bäume entsprechend der Auswahlliste unter Ziffer 14 dieser Begründung pflanzen und unterhalten.

Die zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzten Flächen werden von der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten miterstellt. Diese werden aber Eigentum der begünstigten Hinterlieger.

Die ausgewählten Straßenquerschnitte und deren Trassenführung folgen angemessen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Fußgänger und genügen den Ansprüchen einer modernen, siedlungssoziologischen Anforderungen einbeziehenden und wirtschaftlichen Erschließung.

Das Baugebiet kann in zwei Erschließungsabschnitten erschlossen werden.

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 : 5 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Erfahrungen der Gemeinde werden max. 30 Wohneinheiten erwartet. Innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße A , der Wendeanlage und dem Ausbau der Planstraße B wird die Gemeinde im Rahmen der Erschließung mindestens 5 öffentliche Parkplätze herrichten.

11. Berücksichtigung der Interessen Jugendlicher und Kinder - Spielmöglichkeiten für Kinder -

Die Gemeinde hat im Januar 2001 eine Veranstaltung für Kinder und Jugendliche durchgeführt um diesen Gelegenheit zu geben, ihre Vorstellungen und Wünsche auch bezüglich des Angebotes zur Freizeitgestaltung in der Gemeinde Epenwörden zu äußern.

Der Spielplatzbedarf für Kleinkinder ist auf den Grundstücken selbst bereitzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen für einen Kinderspielplatz für schulpflichtige Kinder vorgesehen.

Der Spielplatzbedarf für schulpflichtige Kinder soll durch den vorhandenen Spielplatz an der Straße „Wittmehren“ wahrgenommen werden. Dieser liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.2, etwa 200 m entfernt und ist für Kinder aus dem Plangeltungsbereich gefahrlos und fußläufig zu erreichen.

12. Immissionsschutz

Mit unzulässigen Geruchs- oder Lärmimmissionen ist im Plangeltungsbereich nicht zu rechnen.

Die Bundesstraße 5 ist mit ca. 240 m ausreichend entfernt um keine Lärmimmissionen hervorzurufen, die geeignet sind, das Wohnen unzumutbar zu beeinträchtigen.

Auch ist der Immissionsschutzabstand zu den, noch im Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung ausreichend, damit im künftigen „allgemeinen Wohngebiet“ keine unzumutbaren Belästigungen von Geruchsmissionen durch Tierhaltung zu erwarten sind.

13. Naturschutz und Landschaftspflege

In der übergeordneten Planung des Landesraumordnungsplanes (1998) und des Regionalplanes IV (1984) ist das Gemeindegebiet als Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und weitergehend als Fremdenverkehrsentwicklungsraum im Landesinnern sowie als Gebiet mit besondere landschaftlicher Erholungseignung gekennzeichnet.

Die Errichtung der baulichen Anlagen sowie der Erschließungsanlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grünflächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

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.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Epenwörden liegt dem Umweltamt des Kreises Dithmarschen zur Feststellung vor.

Im Bereich des Plangeltungsbereiches Teil A gibt es keine Flächen, für die in der Schutzgebiets- und Biotopverbundsystemplanung des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom September 1997 Aussagen getroffen wurden.

Der Landschaftsplan kennzeichnet das Plangebiet des Geltungsbereiches Teil A als für die kurzfristige Siedlungserweiterung geeignet.

Das Gebiet des Teilgeltungsbereiches A1 ist im Landschaftsplan als Eignungsfläche für den Biotopverbund dargestellt mit dem Vorschlag, Maßnahmen zum Erhalt/Entwicklung von Extensivgrünland bzw. eine Wiederaufnahme der extensiven Nutzung oder der Pflegemahd zu ergreifen.

Die Gemeinde hat beschlossen, zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes für die Teilbereiche A und A1 einen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen und die geeigneten Inhalte in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da alternative Flächen für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für den anstehenden örtlichen Bedarf derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Zum Eingriff in die einzelnen Schutzgüter im Plangeltungsbereich A trifft der GOP folgende Aussagen:

- Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünland wird durch die künftige Bebauung und die Errichtung von Straßen durch Bodenverdichtungen und einer maximalen Bodenversiegelung von ca. 1,1 ha in seinem natürlichen Gefüge negativ beeinflusst. Für den versiegelten Bereich hat der Eingriff eine Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen zur Folge. Ein nunmehr erhöhter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, zu einer Verminderung der Verdunstung und der Luftfeuchte sowie zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur. Die Versiegelung stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Die betroffenen Flächen sind als Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.
- Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der durch den hohen Wasserstand ohnehin geringen Neubildungsrate als unerheblich eingestuft.
- Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft auf das Klima und die Luftverhältnisse werden als unerheblich eingestuft.
- Die Verrohrung des Straßenbegleitgrabens an der Alten Landstraße wird als unerheblich eingestuft, da es sich in diesem Fall um einen nicht ständig wasserführenden Graben ohne typische Vegetation handelt, von dem außerdem Teilabschnitte bereits verrohrt sind.
- Der aus Pappeln und Erlen bestehende Baumbestand im nordwestlichen Plangeltungsbereich geht verloren und ist auszugleichen.
- Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden als unerheblich eingeschätzt.
- Durch die Bebauung geht eine Freifläche am Ortsrand verloren. Da diese jedoch an zwei Seiten an eine bereits vorhandene Bebauung grenzt, ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering eingestuft.

Der GOP sieht folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft** vor:

- Mit der Festsetzung von Baugrenzen und einer Grundflächenzahl von 0,25 und in Teilbereichen von 0,3 unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Festsetzung von 0,4 wird der Grad der Versiegelung beschränkt.
- Die vorhandenen Gräben werden durch Festsetzung im Bebauungsplan weitestgehend erhalten.
- Die Gemeinde wird bei der Herstellung der öffentlichen Parkplätze, der Gehwege, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten privater Baugrundstücke belasteter Flächen sowie der Planstraße B den Oberflächenbelag in Pflaster ausführen.
- Für die privaten Stellplätze und Stellplatzzufahrten ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass eine Versiegelung nur in wasserdurchlässiger Form zulässig sind. Zugelassen sind Belagselemente bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,25 m².
- Zum Schutz des Grundwassers setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass eine dauerhafte Absenkung oder Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen nicht zulässig sind

Der GOP führt folgende **Maßnahmen mit Ausgleichs- und Ersatzfunktion** auf:

Straßenbegleitgrün: Bäume ohne Standortbindung

Die Gemeinde wird an geeigneten Stellen innerhalb der Verkehrsflächen und an geeigneten Stellen im übrigen Gemeindegebiet insgesamt eine Auswahl von 15 Einzelbäumen aus den nachfolgend aufgeführten Arten pflanzen (siehe auch Ziffer 10 dieser Begründung);

| | | |
|--|-----------------------|------------------------|
| Für den Straßenraum: | Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| | Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| | Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| | Rotdorn | (Crataegus laevigata) |
| Für Feuchtstandorte: | Esche | (Fraxinus excelsior) |
| | Schwarz-Erle | (Alnus glutinosa) |
| | Weidenarten | (Salix spec.) |
| Für Standorte in der Freien Landschaft: | Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| | Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| | Stieleiche | (Quercus robur) |
| | Sommer-Linde | (Tilia platyphyllo) |
| | Rot-Buche | (Fagus silvatica) |

Pflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken

Der Bebauungsplan setzt im Text Teil B unter Ziffer zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen u.a. freiwachsende und geschnittene Hecken fest.

Ausgleich für Eingriffe in den Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangeltungsbereiches Teil A reicht die intensive Grünlandnutzung derzeit bis an die Vorfluter heran. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein 5 m breiter Uferstrandstreifen geschaffen, der lediglich zu Unterhaltungszwecken betreten wird. Durch diese Aufwertung für das Gewässer wird der Eingriff in den Wasserhaushalt als ausgeglichen bewertet.

Zum Ausgleich für die Verrohrung des Straßenbegleitgrabens entlang der östlichen Seite der Alten Landstraße wird die Gemeinde entlang des Grenzgrabens der Teilfläche A1 über die gleiche Länge eine Aufweitung eines vorhandenen Grabens vornehmen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für die Bodenversiegelung, der in der Bilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan mit 5.555 m² ermittelt wurde, hat die Gemeinde im Teilgeltungsbereich A1 des Bebauungsplanes Flächen in einer Ausdehnung von ca. 1,155 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme extensive Grünlandnutzung durch Mahd oder Beweidung festgesetzt.

Durch die weiter extensive Nutzung der Fläche erhöht sich der erforderliche Flächenansatz auf 11.110 m² gegenüber 5.555 m² für eine gänzlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Fläche.

Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass auf dieser Fläche künftig kein Umbruch, keine Neuansaat oder Nachsaat, keine Pflegemaßnahmen, keine Düngung, keine Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie sonstigen Mitteln oder Stoffen (z.B. Klärschlamm) mehr stattfindet bzw. zur Anwendung kommt.

Einzelne der angeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild, der in der Gesamtbetrachtung damit als ausgeglichen bewertet wird.

15. Kosten / Finanzierung

15.1 Kosten:

Für die Herrichtung des Bebauungsplangebietes werden folgende Kosten geschätzt:

| | |
|--|---------------|
| a) Grunderwerb | rd. 250.000DM |
| b) Erschließungskosten (Ausbau und Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen einschl. der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung) | rd. 475.000DM |
| c) Bauleitplanung/Grünordnungsplanung | rd. 32.500DM |
| e) Abwasserbeseitigung | rd. 175.000DM |

15.2 Finanzierung:

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen im Plangeltungsbereich Teil A ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung erworben worden.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB beträgt rd. 475.000 DM. Der, der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, mithin rd. 47.500 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen der Erschließungsbeiträge 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 gemeinschaftlich betriebene Kläranlage der Gemeinden Epenwörden und Nordermeldorf ausreicht um den vermehrten Schmutzwasseranfall aufzunehmen und zu behandeln. Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (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 Grundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in de-

ren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde durch die vorgenannten Maßnahmen nicht.

Mit den Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplangebiet soll im Jahr 2001 begonnen werden. Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Nachtragshaushalt für das Jahr 2001 durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Epenwörden, den 22.02.2002

Stemmer

- Gemeinde Epenwörden -
- Bürgermeister -

