

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2

der Gemeinde K r e m p e l

für das Gebiet "Bundesbahn/Mittelweg/Moorchaussee
-im Anschluß an das Baugebiet Nr. 1"

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Krempele hat zur Zeit rund 500 Einwohner. Krempele liegt im nördlichen Teil des Kreises Dithmarschen an der Bundesstraße 5 und bildet mit dem ländlichen Zentralort Lunden ein Siedlungsgebiet.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsplan zu ersehen. Das Gebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage im südlichen Anschluß an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 zwischen der Bundesstraße 5 und der Bahnlinie Heide-Husum.

1.3 Topographie

Das fast ebene Bebauungsplangebiet liegt auf einer schmalen Sanddüne und hat eine Größe von ca. 12,5 ha.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem nachgehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

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

2. Notwendigkeit der Erschließung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den Bedarf zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung zu erreichen.

Neben den bebauten Grundstücken werden zusätzliche Grundstücke für ca. 34 Wohneinheiten entsprechend den Ausweisungen des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Lunden, Lehe, Krempel in einem Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Zeitraum von 7 Jahren vorgesehen.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 45 ff. BBauG, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen und Verfahren nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung der Gebäude mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig. Die Stromzuführung im Plangeltungsbereich soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Straßen werden ausreichend beleuchtet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Norderdithmarschen

4.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den Straßen verlegte Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die für Löschzwecke zu nutzen sind.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

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

Die Müllgefäße sind so aufzustellen, daß sie weder von der Straße noch von Nachbargrundstücken einzusehen sind.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Abwasserkläranlage der Gemeinden Lunden-Lehe zur mechanisch vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird in die vorhandenen Vorfluter der Sielverbände Neuensiel, Nesserdeich bzw. Wollersum geleitet.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben zu versickern und darf nicht an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden, dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen in Hemmingstedt, dem Amt für Land- und Wasserwirtschaft in Heide und der Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen in Heide zu erfolgen.

Weiterhin ist die Deutsche Bundesbahn im Planverfahren zu beteiligen, wenn bei Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter die DB-Durchlässe belastet werden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird seitens der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorfluter bei der Wasserbehörde gestellt. Diesem Antrag werden entsprechend aufgestellte hydraulische Nachweise und ggfs. auch weitere Unterlagen über erforderliche Maßnahmen beigelegt.

6. Straßenerschließung

Die vorhandenen Straßen Mittelweg, Am Bahndamm, Denkmalsweg und Moorchaussee sowie die Planstraßen A und B sind als Erschließungsstraßen in einem Dorfgebiet (MD) festgesetzt worden.

Die äußere Erschließung und die Anbindung des Baugebietes mit der Nachbargemeinde Lunden erfolgt über die Bundesstraße 5 und über die Brunnenstraße.

Der Ausbau der zum großen Teil vorhandenen Erschließungsanlagen soll je nach Bedarf und Dringlichkeit abschnittsweise erfolgen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h angenommen worden. An den Straßenknotenpunkten der vorgenannten Straßen ist das Vorfahrtsgebot "rechts vor links" RAST-E (Ziff. 6.5.5) entsprechend der Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes angenommen worden.

7. Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche - Spielplatz - im Südosten des Plangeltungsbereiches, nördlich des Denkmalsweges, ist im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen hinsichtlich der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden diese Flächen in der zur Zeit in der Aufstellung befindlichen 3. Änderung zum Flächennutzungsplan in gemischte Bauflächen umgewandelt. Ein entsprechender Antrag zur Umwidmung der Forstfläche wird seitens der Gemeinde beim Amt für Land- und Wasserwirtschaft (untere Forstbehörde) in Heide nach § 21 Waldgesetz gestellt.

Der vorgenannte Spielplatz ist so anzulegen und zu unterhalten, daß der vorhandene Waldbestand erhalten wird und spielende Kinder nicht auf das Bahngelände gelangen können.

Der Kinderspielplatz wird mit Spielgerät für Kinder im Alter von 7 - 12 Jahren eingerichtet.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Baugebieten und Grünflächen, auf denen "das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt worden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG), sind durch die Grundstückseigentümer bzw. durch die Gemeinde mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die künftige Bepflanzung entlang der Bahnlinie dient zur Abschirmung zwischen dem Baugebiet und der Bahn.

Die Bepflanzungen sind nur mit solchen Gehölzen und Sträuchern zulässig, deren endgültige Wuchshöhe höchstens dem Abstand zum nächstgelegenen Bahngleis entspricht. Höherer Aufwuchs ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zurückzuschneiden.

9. Bepflanzungen im Bereich der Hochspannungsleitung (20 KV) der Schleswag

Im Bereich der Hochspannungsleitung der Schleswag dürfen keine Bäume angepflanzt werden, die später in die Leitung hineinwachsen können.

10. Schallschutz

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das Gelände der Deutschen Bundesbahn (Strecke Heide-Husum).

Nach überschläglicher Berechnung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete (MD) gem. der Vornorm zur DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von tags 60 dBA und nachts 45 dBA unter Berücksichtigung der im Jahresdurchschnitt verkehrenden Züge der Bundesbahn im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen bis auf den ostwärtigen Teil des Grundstückes Nr. 60 an der Straße Denkmalsweg erreicht. Bei der Berechnung wurde ein Abstand von 40 m von der Mitte der Schiene bis zur möglichen Bebauung sowie eine mindestens 5,0 m breite Bepflanzung zwischen der Bahn und der Bebauung berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind in der Planzeichnung - Teil A - durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und durch Bindungen - das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - getroffen worden.

Um die geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf dem Grundstück Nr. 60 (Flurstück 221/1) abzumindern, sind im Text - Teil B - des Bebauungsplanes immissionsmindernde Festsetzungen an dem Gebäude getroffen worden.

10. Kosten

Die Erschließungskosten für den gesamten Plangeltungsbereich werden derzeit auf rund DM 800.000,-- geschätzt. Der der Gemeinde aus diesen Maßnahmen entstehende Kostenanteil beträgt 10 % nach § 129 Abs. 1 BBauG, mithin derzeit ca. DM 80.000,--.

Den Erschließungskostenanteil beabsichtigt die Gemeinde aus Eigenmitteln - Rücklage - zu finanzieren.

Krempel, den 8. DEZ. 1981

Gemeinde Krempel
- Bürgermeister -

J. Gerdorf

