

## B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3  
der Gemeinde Delve  
für das Gebiet "nördlich der Straße Brokkuhl, Bereich  
vom Feuerwehrgerätehaus bis zu den Fischteichen"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Delve hat im Jahre 1976 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für Wohngrundstücke, überwiegend für den "Einfamilienhausbau" in allgemeinen Wohngebieten und ein Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - vor.

Das Baugebiet ist bis auf wenige Grundstücke an der Straße Eiderblick (Straße A) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bis auf den Ausbau des nördlichen Gehweges an der Straße Brokkuhl hergestellt.

### 2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem weiteren örtlichen Eigenbedarf an Baugrundstücken, insbesondere für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Größe des Erweiterungsbereiches ist erforderlich geworden, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine vertretbare Gesamtgestaltung mit der übrigen Ortslage zu erreichen.

Entsprechend den Zielen der Gemeinde und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sollen neben dem bereits vorhandenen Grundstück des Feuerwehrgerätehauses (Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr -) drei weitere Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erschlossen werden.

Um die vorhandene überwiegende Wohnstruktur innerhalb des Baugebietes weiterzuentwickeln und zu festigen, sind die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässigen Wohngebäude nur mit max. zwei Wohnungen zulässig.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung für die angrenzenden Wohngrundstücke wird das allgemeine Wohngebiet innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches in der Nutzung eingeschränkt:

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Von diesen Betrieben oder Anlagen werden Belästigungen erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

In dem Baugebiet werden keine Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft oder durch Gewerbe erwartet.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet wird das Grundstück Nr. 1 (neues Feuerwehrgerätehaus) zusätzlich als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einbezogen. Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen sind entsprechend der vorhandenen und geplanten Bebauung in der näheren Umgebung angepaßt worden. Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus südlich der Straße Brokkuhl wird auch weiterhin von der Feuerwehr als Gerätehaus genutzt. Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet werden durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses nicht erwartet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert eine Erweiterung des Plangeltungsbereiches um ca. 0,5 ha, sie ist aus dem Flächennutzungsplan - Neuaufstellung - der Gemeinde entwickelt worden.

### 3. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem beigehefteten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

Der größte Teil des Plangeltungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - und öffentlichen Verkehrsflächen, 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. 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 vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 5. Versorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Versorgung des Gebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Brauch- und Löschwasser und Strom gilt auch für den vorliegenden Änderungsbereich (Erweiterungsbereich).

## 6. Entsorgungseinrichtungen

### 6.1 Müllbeseitigung

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

### 6.2 Abwasserbeseitigung

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

Das anfallende Oberflächenwasser und geklärte Abwasser wird in die vorhandenen Vorfluter geleitet.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben in den Untergrund einzuleiten (z. B. durch Verrieselungsanlagen).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Abwassers hat im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden und dem Eiderverband in Pahlen zu erfolgen.

## 7. Straßenerschließung

Die ausgebaute Straße Brokkuhl ist als Erschließungsstraße für die angrenzenden Grundstücke, auch für den vorliegenden Änderungsbereich, vorgesehen. Nach der Bebauung der Grundstücke wird der nördliche Gehweg an der Straße Brokkuhl entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgebaut.

## 8. Ruhender Verkehr

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

Die öffentlichen Parkplätze innerhalb des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes einschl. der vorliegenden Erweiterung sind im Verhältnis 1 : 3 zu den erforderlichen Pflichtstellplätzen in ausreichender Anzahl festgesetzt worden:

42 WE/1 =	42 Stellplätze
Feuerwehrgerätehaus =	<u>6 Stellplätze</u>
gesamt	<u>48 Stellplätze</u>
	=====

48 St./3 =	16 Parkplätze
------------	---------------

Insgesamt sind jedoch 17 öffentliche Parkplätze festgesetzt und ausgebaut worden. Zusätzliche öffentliche Parkplätze werden durch die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) Schleswig-Holstein einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

Die Gemeinde beabsichtigt, den "Eingriff" durch die Errichtung eines Knicks an der südlichen und östlichen Plangeltungsbereichsgrenze zur freien Landschaft auszugleichen. Die Errichtung der Knicks einschl. der Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgt durch die Gemeinde vor der Bebauung der Grundstücke. Die dauernde Unterhaltung der Knicks (Knickpflege) wird den künftigen Grundstückseigentümern übertragen.

Die Flächen für die Errichtung der Knicks sind in der Planzeichnung Teil A zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt worden.

Die künftigen Knicks dienen auch zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen.

Neben der Errichtung der Knicks im Bereich der Grundstücke Nr. 5 tlw. und 7 ist der vorhandene Knick im Bereich der Grundstücke Nr. 1, 3 und 5 tlw. an den nördlichen Grundstücksgrenzen zu erhalten. Diese Flächen sind entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt worden.

# 10. Kosten

Aus der 2. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Für die Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation und der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Delve, den 16.06.1992



*F. Salun*  
Gemeinde Delve  
- Bürgermeister -



Eigentümerverzeichnis

Blatt - 1 -

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Delve 3. Änderung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Best.-Nr.
Delve	7	35	Frahm, Karin, geb. Glüsing und Frahm, Anke	689
		40	Dorfgemeinde Delve	170
		41	" "	170
Die Übereinstimmung des Inhalts dieses Auszuges mit dem Inhalt des Katasterbuchwerks wird hiermit beglaubigt.				
Meldorf, den 1. Juni 1992				
Katasteramt Meldorf				

*Ka-*



DER LANDRAT  
DES KREISES DITHMARSCHEN

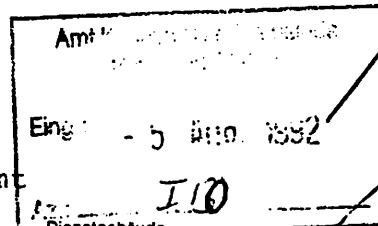
Rechts- und Kommunalaufsichtsamt

Kreis Dithmarschen · Postfach 1620 · 2240 Heide

Gegen Empfangsbekanntnis

Amt Kirchspielslandgemeinde  
Hennstedt  
Der Amtsvorsteher

2246 Hennstedt



Dienstgebäude  
Heide, Stettiner Straße 30  
Besuchszeiten (Kassenstunden)  
Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Fernsprecher (Vermittlung)  
(0481) 970  
Teletex 48121 LrHeide  
Telefax 28830 LrHeide  
Telefax (0481) 5296

Konten der Kreiskasse  
Dithmarscher Kommunalbank  
Kto.-Nr. 805200005 BLZ 21850000  
Verbandssparkasse Meldorf  
Kto.-Nr. 100222 BLZ 21851830  
Postgiroamt Hamburg  
Kto.-Nr. 9559-207 BLZ 20010020

Ihre Zeichen und Nachricht vom

Mein Zeichen

8 Durchwahl-Nr.  
(0481) 97

Heide

601.622.60/020

418

29.07.1992

Betreff

Anzeige über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 3 der Gemeinde Delve

Anlagen

3 Planausfertigungen  
2 Verfahrensakten

Die von der Vertretungskörperschaft am 09.04.1992 als Satzung beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Delve für das Gebiet "nördlich der Straße Brokkuhl, Bereich vom Feuerwehrgerätehaus bis zu den Fischteichen" (bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text -Teil B -) haben Sie mir nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) angezeigt.

Ich erkläre hiermit nach § 11 Abs. 3 BauGB, daß ich keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend mache.

Ich bitte um Beachtung der folgenden Hinweise:

1. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die in der Begründung unter Ziffer 2, letzter Absatz, genannte Neuauflistung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr zügig zum Abschluß zu bringen.
2. Das Datum der Beschlußfassung ist noch in der Präambel zur Satzung nachzutragen.
3. Ich bitte, mir künftig 4 Planausfertigungen vorzulegen.

Die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden hiermit nach § 82 Abs. 4 der Landesbauordnung genehmigt.

Alle Exemplare des Bebauungsplanes sind nach Beachtung des Hinweises auszufertigen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind mir nach § 12 BauGB bekanntzumachen.

In der Bekanntmachung ist auch die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes anzugeben. Außerdem sind in die Bekanntmachung Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen. Hierzu wird auf Nr. 2.8 des Runderlasses des Herrn Innenministers vom 30.06.1987 und auf Ziffer 7.3 des Erlasses vom 27.10.1987 verwiesen.

Alsdann bitte ich, mir die 2. und 4. Ausfertigung zusammen mit der Bekanntmachung zurückzugeben. Die Drittausfertigung ist dem Herrn Innenminister auf dem Dienstwege vorzulegen.

In Vertretung:



(Cornelius)  
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor



## Beglaubigter Auszug

aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Nr.: 35 / 19 92 vom 28.08. 19 92

### Delve

#### Bekanntmachung

des Amtes Kirchspielslandgemeinde Hennstedt

Betr.: Durchführung des Anzeigeverfahrens für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Delve für das Gebiet »nördlich der Straße Brokkuhl, Bereich vom Feuerwehrgerätehaus bis zu den Fischteichen«.

Für die von der Gemeindevertretung Delve in der Sitzung am 9.4.1992 als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Delve für das Gebiet »nördlich der Straße Brokkuhl, Bereich vom Feuerwehrgerätehaus bis zu den Fischteichen«, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden.

Dieses wird hiermit bekanntgemacht.

Die örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom 29.7.1992, Az.: 601.622.60/020, genehmigt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Beginn des 29.8.92 in Kraft. Jedermann kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Hennstedt in Hennstedt, Kirchspielschreiber-Schmidt-Str. 1, Zimmer 8, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Bebauungsplan-Änderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hennstedt, 19.8.92  
Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt  
Der Amtsvorsteher Gosau

Veröffentlicht durch Abdruck im Informationsdienst des Amtes Kirchspielslandgemeinde Hennstedt Nr. 35 am 28.8.92

Der Amtsvorsteher

Der vorstehende Auszug aus dem Informationsdienst für das Amt Kirchspielslandgemeinde Hennstedt, dem amtlichen Bekanntmachungsblatt für das Amt und die amtsangehörigen Gemeinden, wird hiermit beglaubigt.

Hennstedt, 31.08. 19 92

Der Amtsvorsteher  
i. A.: 