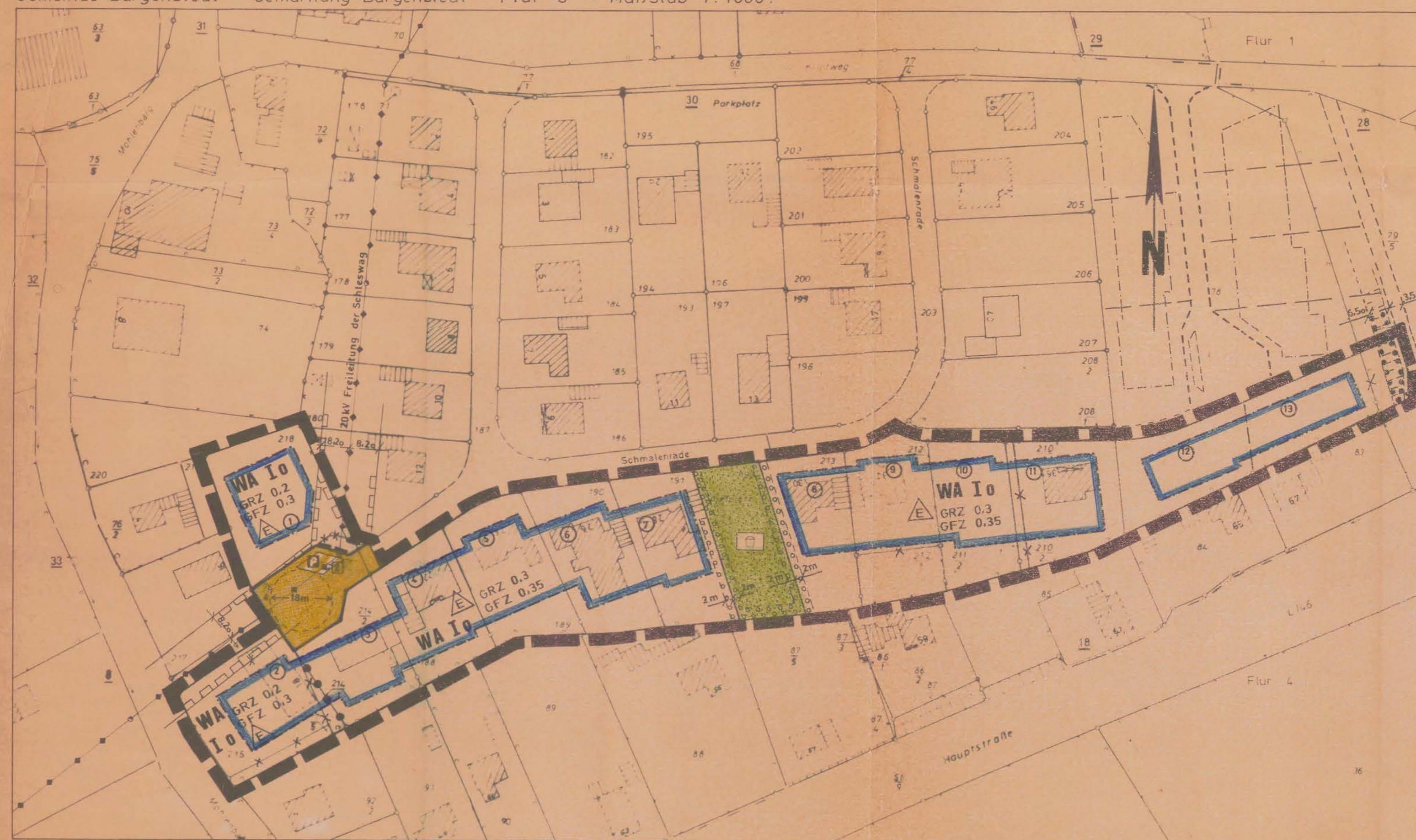


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2251), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1981 (GVBl. Schl.-M. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.11.1988 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klintweg, im Bereich der Straße Schmalenrade", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1977/1986

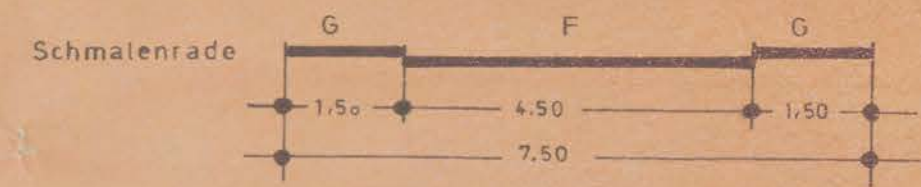
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan - Kreis Dithmarschen - Gemeinde Bargenstedt - Gemarkung Bargenstedt - Flur 5 - Maßstab 1:1000.



Katasteramt Meldorf, 29.03.1989
Grundlage: Flurkarte 1:1000

Vervielfältigung genehmigt: A(1)803/89-512

Straßenprofil



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 u. 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	"
GFZ	Geschoßflächenzahl	"
0	offene Bauweise	"
	nur Einzelhäuser zulässig	"
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	"
	Straßenbegrenzungslinie	"
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Schleswig	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Führung von Versorgungsleitungen - 20 kV Freileitung der Schleswig	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Öffentliche Grünflächen - Spielplatz -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers des Grundstückes Nr. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	neue - geplante - Flurstücksgrenze
	wegfallende Flurstücksgrenze
	Grundstücknummer
	vorhandene bauliche Anlagen
	Böschung
	Flurstücksnummer
	Anzahl der Parkplätze

Text Teil B

1. Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht zugelassen.

- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnbaueinheiten dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Hauptgebäude
- Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddach
Ausnahmen: Flachdach
 - Dachneigung: Grundstück Nr. 1 und 2: 30° bis 48° bei geneigten Dächern
Grundstücke Nr. 3 bis 11: 25° bis 38° bei geneigten Dächern
Ausnahmen: bis 45° bei geneigten Dächern
bis 60° bei einem Walm
 - Dachdeckung: Dachpfannen bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalddächern
 - Außenwände: Verblendsauerwerk
Ausnahmen: Verblendsauerwerk mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendsauerwerk muß überwiegen.

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 25°
- Außenwandgestaltung: wie die Hauptgebäude
Ausnahmen: Wintergärten in Glasbauweise
- Carports in Holz

3. Höhen der baulichen Anlagen

- 3.1 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,3 m über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
- 3.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf 7,50 m über OK des Erdgeschoßbodens nicht überschreiten.
3. Einfriedigungen
Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauerwerk über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigem Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,0 m über den Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

1) Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

5) Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der Begründung sind die Vorhalten der Hauptabstimmung bekanntgemacht worden.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den ...
Lfd. Rep. Verm. Direktor

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TOB am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

9) Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

10) Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom ... Az: ... erteilt.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

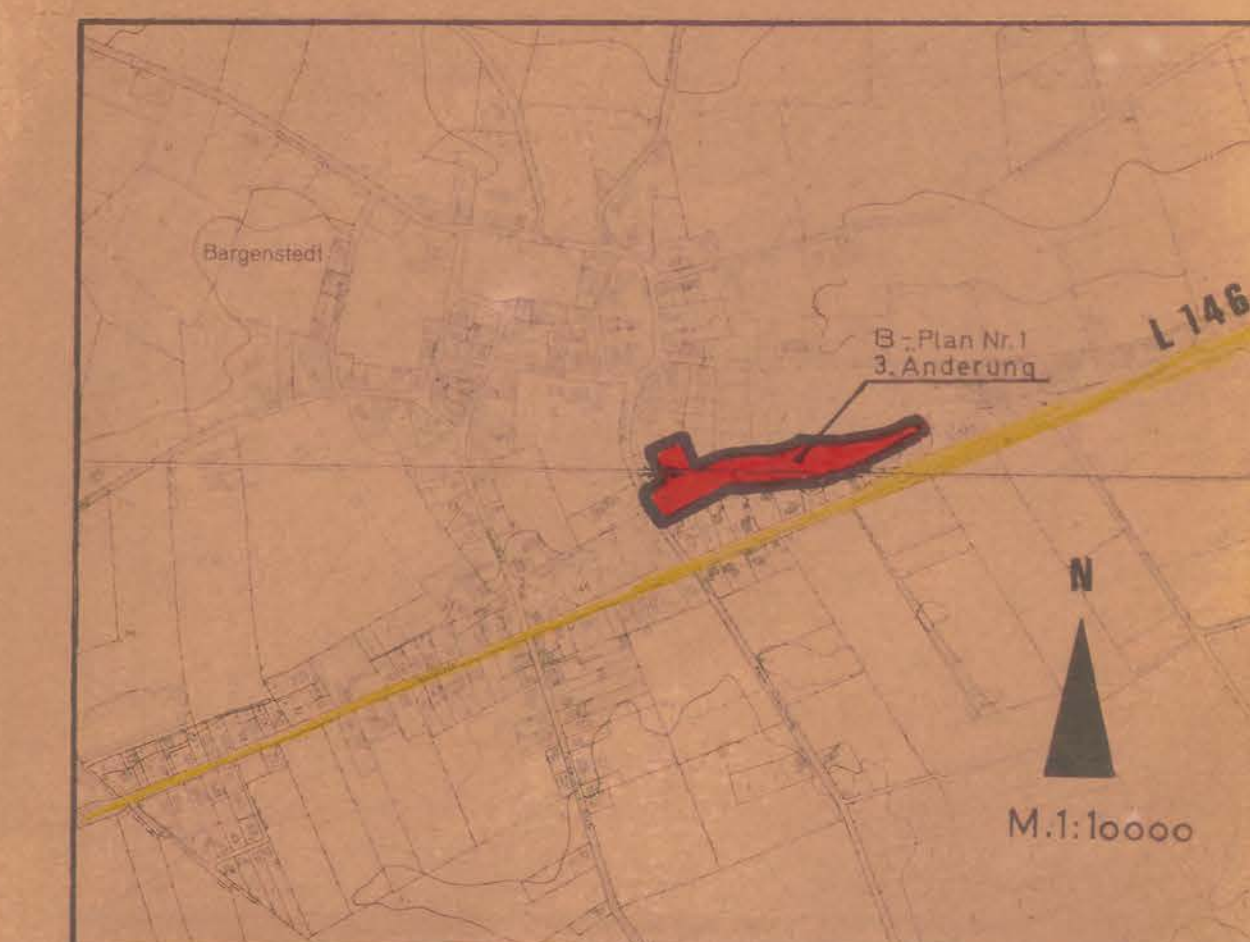
11) Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

12) Die Erteilung der Genehmigung zur Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Bargenstedt, den ...
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bargenstedt

Für das Gebiet "Klintweg, im Bereich der Straße Schmalenrade"

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1 - 3. Änderung -
der Gemeinde Bargenstedt
für das Gebiet "Klintweg im Bereich der Straße Schmalenrade"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bargenstedt erlangte im Jahre 1966 Rechtskraft. Das Baugebiet ist entsprechend der Neufassung der im Jahre 1978 in Rechtskraft getretenen 1. Änderung erschlossen und realisiert worden. Der Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 3,95 ha ist durch die 2. Änderung um ca. 1,0 ha nach Osten erweitert worden. Die 2. Änderung ist im Januar 1989 in Rechtskraft getreten.

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten (Einfamilienhäuser) in offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vor. Der Bebauungsplan ist bis auf die Erweiterungsfläche im Osten und bis auf wenige Grundstücke im westlichen Teil bebaut.

Die Erschließungs- sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bis auf den Bereich der 2. Änderung/Erweiterung hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung

Nach der rechtsverbindlichen Bauleitplanung sind im südlichen Bereich, nördlich der Straße Schmalenrade und südlich des Wohnweges/Erschließungsstraße A Festsetzungen für eingeschossige Flachdachhäuser getroffen worden. Durch die Festsetzung sollte die Aussicht vom Baugebiet zur südlich gelegenen Niederung des Südermoorstromtales erhalten werden.

Da die errichteten Flachdächer der nunmehr 8 bis 10 Jahre alten Wohnhäuser reparaturbedürftig werden, soll den Grundstückseigentümern bei einer künftigen Dachsanierung auch die Möglichkeit zur Erhaltung eines geneigten Daches gegeben werden. Neben den nach der vorliegenden Änderung allgemein zulässigen geneigten Dächern (Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach) sollen die Flachdächer ausnahmsweise zulässig bleiben, um den Bestandsschutz der Wohnhäuser mit Flachdach zu gewährleisten.

Durch die getroffene Änderung der Dachform von Flachdach auf Steildach werden auf den Nachbargrundstücken keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet. Bei der relativ aufgelockerten "Einfamilienhausbebauung" wird nicht davon ausgegangen, daß unzumutbare Sichtbehinderungen oder Schattenbildung auf den Nachbargrundstücken auftreten werden.

Die Änderung der Dachform hat zur Folge, daß durch die nunmehr nach den getroffenen Festsetzungen zulässigen Dachausbauten eine Erhöhung der Geschoßflächen eintreten wird. Zur Erhaltung der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und zur Vermeidung einer größeren Verdichtung der Bebauung durch die künftigen Dachausbauten wird nunmehr das Maß der baulichen Nutzung durch eine angemessene Geschoßflächenzahl (GFZ) auf den Grundstücken festgesetzt und begrenzt.

Nach den textlichen Festsetzungen sind weiterhin die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr oder Belästigungen durch Lärm oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Zur Erhaltung des vorhandenen Baubestandes und zur individuellen Bebauung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude sind weiterhin nachfolgende Änderungen vorgesehen:

- teilweise Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen),
- Fortfall der Hauptfirstrichtung.
Die Hauptfirstrichtung ergibt sich aus dem Grundriß der vorhandenen Baukörper,
- geringfügige Änderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude entsprechend den heutigen Gegebenheiten.

Die Erschließungsstraße Schmalenrade, westlicher Teil, einschließlich Wendeplatz ist entgegen den Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geringfügig mehr nach Süden ausgebaut worden. Die Verschiebung der Erschließungsstraße ist bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Die angrenzenden Grundstücke Nr. 1 und 2 sind aus den gleichen Gründen in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung einbezogen worden. Die Grundstücksgrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf diesen Grundstücken den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt worden.

Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem vorhandenen Ausbauzustand unverändert geblieben.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Planänderungsbereiches, bis auf die im Eigentum der Gemeinde stehenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie die unbebauten Grundstücke Nr. 10, 12 und 13 befinden 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 sich das zu bebauende Gelände im privaten Eigentum befindet und die derzeitigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, können bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sowie bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB vorgesehen werden.

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

Da keine privaten Flächen für öffentliche Zwecke mehr in Anspruch genommen werden müssen, wird künftig ein Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für den vorliegenden Änderungsbereich der 3. Änderung.

6. Straßenerschließung

Die Straßen Schmalenrade, Planstraße A (östlicher Teil) und der Wohnweg zwischen der Straße Schmalenrade und dem Wendepunkt der Planstraße A sind als Erschließungsstraßen/-wege für die angrenzenden Grundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt worden.

Die Erschließungsanlagen haben sich gegenüber den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

7. Ruhender Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze und öffentliche Parkplätze - erforderlich geworden.

Es werden künftig keine weiteren Wohneinheiten durch die Änderung des Bebauungsplanes erwartet.

Am Wendepunkt der Straße Schmalenrade ist ein öffentlicher Parkplatz zugunsten einer Grundstückszufahrt entfallen. Im gesamten Plangeltungsbereich sind jedoch ausreichende öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1 : 3 zu den privaten Stellplätzen festgesetzt und ausgebaut worden.

Gesamt 52 WE/3 = 18 P erforderlich

Nach Bebauungsplan sind insgesamt 20 öffentliche Parkplätze festgesetzt worden.

8. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -

Die im Plangeltungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche - Spielplatz - ist mit Spielgeräten für Kindern im Alter von 7 bis 12 Jahren eingerichtet.

9. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b dienen zur Trennung und Abschirmung der betroffenen Grundstücke zum Kinderspielplatz (Grundstücke Nr. 7 und 8) und zur freien Fläche auf dem Grundstück Nr. 13.

Die Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die dauernde Unterhaltung (Pflege) ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

10. Kosten

Aus der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.

Bargenstedt, den **19. APRIL 1990**



Gemeinde Bargenstedt
- Bürgermeister -