

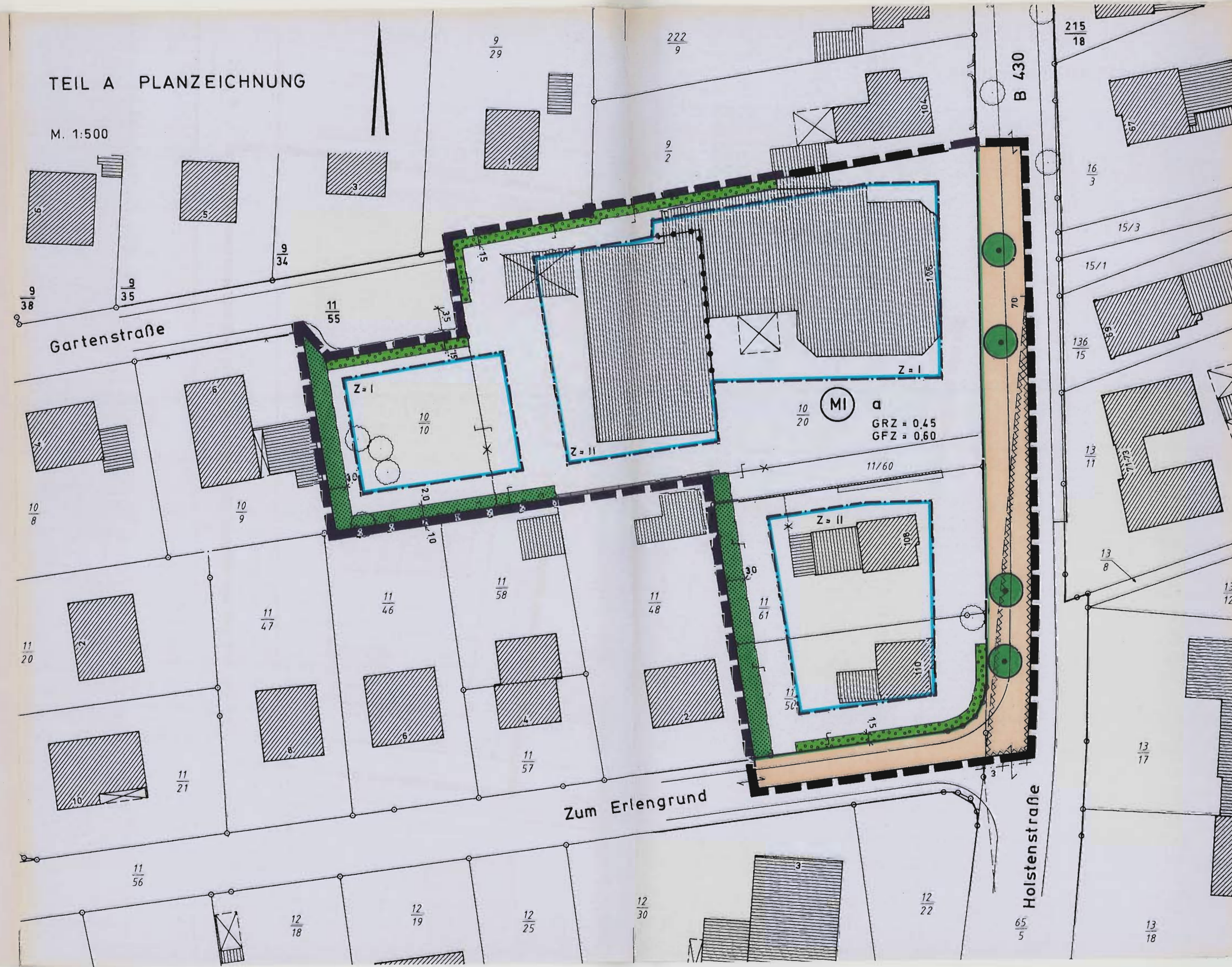
SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3
4. ÄNDERUNG

ZUM ERLENGGRUND

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.11.2001 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Zum Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.

Gemarkung Schenefeld Flur 3



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung: Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. zwei	§§ 16 und 20 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	§ 16 Abs. 2 u. 5 BauNVO
	Grundflächenzahl maximal z.B. 0,45	§§ 16, 17 und 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl maximal z.B. 0,60	§§ 16, 17 und 20 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze: Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Begrenzung der Verkehrsfläche	
	Sonstige Festsetzungen:	
	Von der Bebauung freizuhalten Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzungen gemäß Text, Abschnitt "9.1."	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzungen gemäß Text, Abschnitt "9.2."	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Fortfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung, z.B. 10/20
	Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
	Zuordnung von Grundstücksteilen
	Vorhandener Baum
	Vorhandener Bewuchs
	Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z.B. 3 m und 70 m
	Vorhandene bauliche Anlage
	Künftig fortfallende bauliche Anlage
	Mauer

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 11.10.1999

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.04.2001 bis 10.05.2001

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 23.11.2000

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 24.04.2001

Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 12.11.2001; Mitteilung des Ergebnisses am 14.01.2002

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung sowie über die öffentliche Auslegung am 12.03.2001

Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 25.04.2001 bis 10.05.2001

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 24.04.2001

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 10.05.2001 bis 11.06.2001

Schenefeld, den 14. Januar 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. [Signature]

Der katastermäßige Bestand am 29.03.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 16.11.01



Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.11.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2001 gebilligt.

Schenefeld, den 14. Januar 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. [Signature]

Diese Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 14. Januar 2002

Gemeinde Schenefeld
Der Bürgermeister
[Signature]

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.01.2002 bis 29.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 29.01.2002 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 29. Januar 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. [Signature]

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3
4. ÄNDERUNG

Zum Erlengrund

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOB1. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom *12.11.2001* folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Zum Erlengrund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO sind

Vergnügungsstätten unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind

Autohäuser allgemein zulässig, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe unzulässig.

Ausnahme: können Verkaufsstellen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit produzierenden Betrieben stehen, zugelassen werden.

2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen

als Vollgeschossen

§ 20 Abs.3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3. Abweichende Bauweise

§ 22 Abs.4 BauNVO

Die Gebäude sind in offener Bauweise entsprechend § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten; jedoch

ist im nordostwärtigen Änderungsbereich eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig bzw.

muß im südlichen Änderungsbereich eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 11/61 und 11/50 erfolgen.

4. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen bzw. überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen und/oder seitlichen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

5. Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der vorgenannten Standorte können ausnahmsweise weitere untergeordnete Nebenanlagen bzw. Einrichtungen zugelassen werden; jedoch sind Bereiche in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie in einer Tiefe von 2,00 m, gemessen von den festgesetzten Anpflanzungen, freizuhalten.

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

7. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

§ 16 BauNVO

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der jeweils angegebenen Straßen zu beziehen.

Bezeichnung des Baukörpers:	Zahl der Vollge- schosse:	Höhenbezug auf:	Max. Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Max. Gesamt- höhe:
nordwestlicher Baukörper	I, max.,	Gartenstraße,	4,50 m,	6,50 m;
nordostwärtiger Baukörper	II, max., I, max.,	Gartenstraße, Holstenstraße,	6,50 m, 4,50 m,	8,00 m; 6,50 m;
südlicher Baukörper	II, max.,	Holstenstraße,	6,50 m,	10,00 m.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk - rot - oder Holz.;
ausnahmsweise können sichtbare Skelettkonstruktionen und großflächige Verglasungen sowie für den nordwestlichen Baukörper auch beschichtete Bleche - rot - zugelassen werden.

Wintergärten, Giebel dreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
südlicher Baukörper mind. 30°,
als Ausnahme können eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach ausgebildet werden.

Dacheindeckung -
südlicher Baukörper mit Dachneigung von mind. 30°
Dachziegel oder Dachsteine.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

8.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

9. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.1. Anpflanzungen in festgesetzter Breite von 1,50 m

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende oder beschnittene Hecken auszubilden und in einer Bewuchshöhe von mind. 0,70 m und max. 1,50 m zu unterhalten.

9.2. weitere Anpflanzungen

Im Bereich der übrigen festgesetzten Anpflanzungen - z.T. in einer Breite von 1,00 m südlich des Plangebietes vorhanden - ist jeweils ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mindestens 0,75 m, einem Wallfuß von 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mindestens 1,00 m Breite anzulegen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten.

Die vorhandene Schallschutzwand im südlichen Bereich des Flurstücks 10/20 ist durch Selbstklimmer oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Kletterhilfen zu bepflanzen und zu unterhalten.

10. Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in gleicher Gehölzart oder anderer standortgerechter Laubbäume zu ersetzen.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im Bereich der festgesetzten Vorkehrungen ist eine Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 20$ dB sowie einer Höhe von mindestens 1,50 m, bezogen auf die Oberfläche des Grundstücks, zu erhalten bzw. zu ergänzen und zu unterhalten.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten; die Anordnung von Einzelbäumen ist zulässig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.11.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.11.2001 gebilligt.

Schenefeld, den 14. Januar 2002



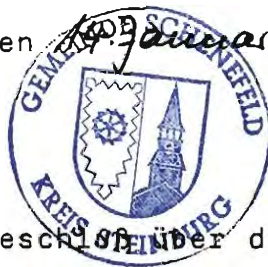
Amt Schenefeld

- Der Amtsvorsteher -

J.A. Kuest

Diese Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 14. Januar 2002



Gemeinde Schenefeld

- Der Bürgermeister -

J.A. Kuest

Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.01.2002 bis 29.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 29.01.2002 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 29. Januar 2002



Amt Schenefeld

- Der Amtsvorsteher -

J.A. Kuest

Planverfasser

P L A N E R G R U P P E 7 5

Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE SCHENEFELD
4. ÄNDERUNG
Zum Erlengrund

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:5000

ANLAGE a





BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE SCHENEFELD

4. ÄNDERUNG

Zum Erlengrund

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung liegt im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Schenefeld westlich der Holstenstraße (B 430).

Die 4. Änderung umfaßt im nordostwärtigen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 die Grundstücke Holstenstraße Nr. 106 (Flurstücke 10/10, 10/20 und 11/60), Holstenstraße Nr. 108 (Flurstück 11/61), Holstenstraße Nr. 110 (Flurstück 11/50) sowie Teilbereiche der Holstenstraße und der Straße Zum Erlengrund (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,661 ha;
von diesen entfallen auf

Mischgebiet	ca. 0,581 ha,
Verkehrsfläche	ca. 0,080 ha.

Das Grundstück Holstenstraße Nr. 106 ist im Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist - Tankstelle - festgesetzt; die Grundstücke Holstenstraße Nr. 108 und Nr. 110 sind Allgemeines Wohngebiet. Südlich der Straße Zum Erlengrund ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundstücke ostwärts der Holstenstraße sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld in der Fassung der 5. Änderung als Gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück Holstenstraße Nr. 106 wird als Autohaus mit Kfz-Reparaturwerkstatt sowie Ausstellungsflächen für Kfz und Zubehör bzw. Stellplätze genutzt; eine Tankstelle ist in diesem Bereich

nicht mehr vorhanden. Die Grundstücke Holstenstraße Nr. 108 und Nr. 110 sind durch Wohngebäude bebaut. Die Holstenstraße sowie die Straße Zum Erlengrund sind ausgebaut.

2. Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus folgenden Gründen auf:

Städtebauliche Neuordnung des Änderungsbereiches

durch Erhaltung und Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen;

Bereitstellung von Flächen zur Unterbringung von

Gewerbebetrieben und Einrichtungen für Dienstleistungen

entlang der Holstenstraße

entspr. dem Bedarf in der Gemeinde;

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter

Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich und daran anschließend;

Ausweisung von Anpflanzungen

zur Grünabschirmung des Baugebietes gegenüber angrenzenden

Nutzungen sowie zur Durchgrünung des Änderungsbereiches;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen.

3. Entwicklung des Planes

3.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die ausgebauten Verkehrsflächen der Holstenstraße (B 430) innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie der Straße Zum Erlengrund und der Gartenstraße sichergestellt; es erfolgt keine Veränderung der durch den Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung festgesetzten und vorhandenen Erschließung.

Im Einmündungsbereich der Straße Zum Erlengrund in die Holstenstraße werden auf dem Flurstück 11/50 Anpflanzungen festgesetzt, so daß die Anordnung von Grundstückszufahrten in verkehrstechnisch kritischen Bereichen unterbunden wird; ausreichende Sichtverhältnisse bleiben erhalten.

3.2. Nutzung und Bebauung

Die Flurstücke im Änderungsbereich sind weitgehend bebaut und werden überwiegend gewerblich durch ein Autohaus mit zugeordnetem Reparaturbetrieb genutzt.

Zwecks Sicherung des Bestandes sowie Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen unter Beachtung der Belange der umgebenden Bebauung wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht vorhanden, fügen sich nicht in die Gebietsstruktur und die planerische Zielsetzung der Gemeinde für diesen Teil der Ortslage ein und werden deshalb nicht zugelassen. Die örtliche Situation erfordert es, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe auszuschließen, da diese insbesondere für die Umgebung unverträgliche Verkehrsbelastungen zur Folge hätten.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen, die in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit produzierenden Betrieben stehen, als Ausnahme soll ermöglichen, daß im Einzelfall jeweils deren Gebietsverträglichkeit und die Auswirkungen auf die Umgebung geprüft werden können; die Beschränkung auf Verkaufsstellen stellt weiterhin sicher, daß diese gegenüber dem produzierenden Betrieb von untergeordneter Größe und Baumasse sein müssen.

Autohäuser als Sonderform eines Einzelhandelsbetriebes und Teil eines Gewerbebetriebes werden allgemein zugelassen, da sie an einer Hauptverkehrsstraße - abgesetzt von der Ortsmitte mit den dort vorrangig angesetzten Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung - verträglich sind und der Bestand gesichert werden soll. Weiterhin werden die übrigen Nutzungen, die in einem Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig sind, für gebietsverträglich angesehen; ebenso die gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung zulässigen Gebäude für freie Berufe.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung für diesen Teil der Ortslage erreicht wird.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Fassung der 3. Änderung wird die Grundflächenzahl um 0,05 auf nunmehr $GRZ = 0,45$ erhöht, um dem Bestand und den Erfordernissen der zulässigen gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen; die bisher zulässige Geschoßflächenzahl wird um 0,20 auf nunmehr $GFZ = 0,60$ reduziert, um eine Einfügung der Bebauung in die umgebende Situation zu erreichen.

Die Vorgabe der Geschoßflächenzahl ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen, wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen sind.

Durch die gegenüber den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen und wegen der angestrebten gewerblichen Nutzung ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene GRZ darf um bis zu 78 % überschritten werden; maximal kann somit der gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Höchstwert von 80 % für versiegelte Anteile an Grund und Boden erreicht werden.

Die Grundstücke entlang der Holstenstraße bleiben - entsprechend dem Bestand und der bisherigen Planung - durch ein- bzw. maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise bebaut; als Übergang zur eingeschossigen Bebauung im Bereich der Gartenstraße wird im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches nunmehr ein eingeschossiger Baukörper vorgesehen.

Der vorhandene nordostwärtige Baukörper weist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m auf; dies wird in die Planung übernommen. Zwecks Erreichung der geplanten, gegenüber dem Bestand größeren Gebäudestruktur im südlichen Änderungsbereich wird festgesetzt, daß bei Neubebauung in Abschnitten oder ohne Zusammenlegung der Flurstücke 11/61 und 11/50 zu einem Grundstück eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle und der geplanten Nutzung des Baugebietes entsprechende Bebauung zu.

Die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen wird innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Darüber hinaus sind weitere Nebenanlagen bzw. Einrichtungen ausnahmsweise zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dienen und einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Anpflanzungen freihalten, da nur auf diese Weise eine Beeinträchtigung der Erschließungsräume sowie der Grünstrukturen vermieden wird.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümern bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit in den Erschließungsräumen nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Ortsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über die maximale Höhenentwicklung der Gebäude, Außenwandgestaltung sowie Dachneigung und Dacheindeckung getroffen. Für die Bebauung im nordostwärtigen Änderungsbereich werden Gestaltungselemente des Bestandes in die Planung übernommen; für bauliche Anlagen im nordwestlichen Bereich wird eine Einfügung in die kleinteiligen Gebäudestruk-

turen im Bereich der Gartenstraße vorgegeben. Im südlichen Änderungsbereich sind Festsetzungen gewählt worden, die der gegenüberliegenden bzw. angrenzenden Bebauung entsprechen. Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen sowie Werbeanlagen im Änderungsbereich ist unter Beachtung bestimmter, für die Einfügung in das Ortsbild wichtiger gestalterischer Bindungen zulässig.

3.3. Grüngliederung und Anpflanzungen sowie bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zwecks Grüngliederung des Änderungsbereiches und Abgrenzung gegenüber angrenzenden Grundstücken mit Wohnnutzung wird die Anordnung von Anpflanzungen - z.T. auf Erdwällen - festgesetzt; eine vorhandene Schallschutzwand wird in die Planung übernommen und ist zu begrünen. Aufgrund der vorgegebenen Art der Bepflanzung werden sich Grünstrukturen entwickeln, die außerdem geeignet sind, einen Sichtschutz zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen Nutzungen auszubilden und Grundstückszufahrten im Einmündungsbereich der Straße Zum Erlengrund in die Holstenstraße in verkehrstechnisch kritischen Bereichen zu unterbinden.

Vorhandene Bäume innerhalb des westlichen Fußweges der Holstenstraße werden als zu erhalten festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen, um die vorhandene Grüngliederung der B 430 in diesem Teil der Ortslage zu gewährleisten.

Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Baugrundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 in der bisherigen Fassung läßt für die Baugrundstücke des Plangebietes der 4. Änderung eine GRZ von 0,40 zu. Gemäß der anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1968 sind Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr im Sinne des § 21a BauNVO sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen und von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die GRZ anzurechnen. Es ist derzeit somit ein erheblich höherer Versiegelungsanteil als die festgesetzte GRZ auf den Grundstücken zulässig; dies entspricht auch dem vorhandenen Versiegelungsanteil auf dem Grundstück Holstenstraße Nr. 106. Durch die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zugelassene Erhöhung der GRZ um 0,05 auf nunmehr GRZ 0,45 kann - bei einer Größe der Baugrundstücke von insgesamt ca. 5 810 qm - somit ein Anteil von ca. 290 qm zusätzlich durch Gebäude versiegelt werden; dies entspricht bei einer Ausgleichsverpflichtung im Verhältnis 1:0,5 einem Ausgleichsbedarf von ca. 145 qm. Aufgrund der Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Flächenanteile in einer Größe von ca. 385 qm - zusätzlich zu vorhandenen und zu ergänzenden Anpflanzungen - mit der Bindung zur Herstellung von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Gehölzarten belegt. Bei Anrechnung von 75 % dieser Flächenanteile ergeben sich ca. 290 qm im Plangebiet geschaffener Ausgleich, der den Ausgleichsbedarf um 100 % überschreitet. Die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden sind von daher als ausgeglichen anzusehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bundesrepublik Deutschland - Straßenbauverwaltung - ist Eigentümerin des Flurstücks 65/5 (Holstenstraße), die Gemeinde Schenefeld Eigentümerin des Flurstücks 11/56 (Straße Zum Erlengrund), die übrigen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

Die in gleichem Eigentum stehenden Flurstücke 10/10, 10/20 und 11/6D werden zwecks Sicherung der Erschließung zum Grundstück Holstenstraße Nr. 106 zusammengefaßt. Eine Zusammenlegung weiterer Flurstücke zwecks Erreichung durchgehender Nutzungsmöglichkeiten soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

6. Erschließung

Ergänzende Maßnahmen der Erschließung werden - soweit erforderlich - von der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Anlieger werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

6.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen Holstenstraße, Zum Erlengrund und Gartenstraße erschlossen.

6.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden - soweit nicht bereits erfolgt - entsprechende Verträge geschlossen.

6.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Wassergenossenschaft Schenefeld.

6.2.2. Elektrizität:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

6.2.3. Gas:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

6.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom AG.

6.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom AG.

6.2.6. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

6.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

7. Sonstiges

7.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Detaillierte Baugrunduntersuchungen - veranlaßt durch die Grundstückseigentümer - werden für notwendig erachtet.

7.2. Löschwasser

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches sind Hydranten zur Löschwasserversorgung im Bereich von Verkehrsflächen vorhanden. Das Versorgungsnetz wird bei Bedarf ergänzt werden.

8. Kosten

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Schenefeld - aufgrund eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages - keine Kosten.

Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *12.11.2001* gebilligt.

Schenefeld, den *14. Januar 2002*

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -

