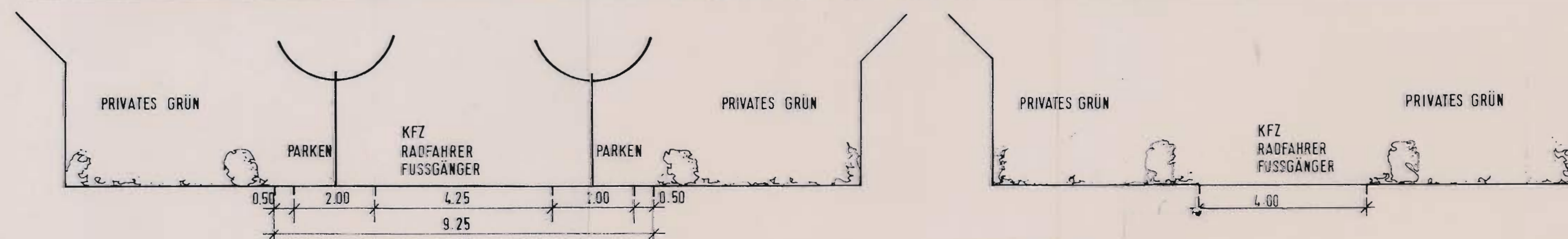
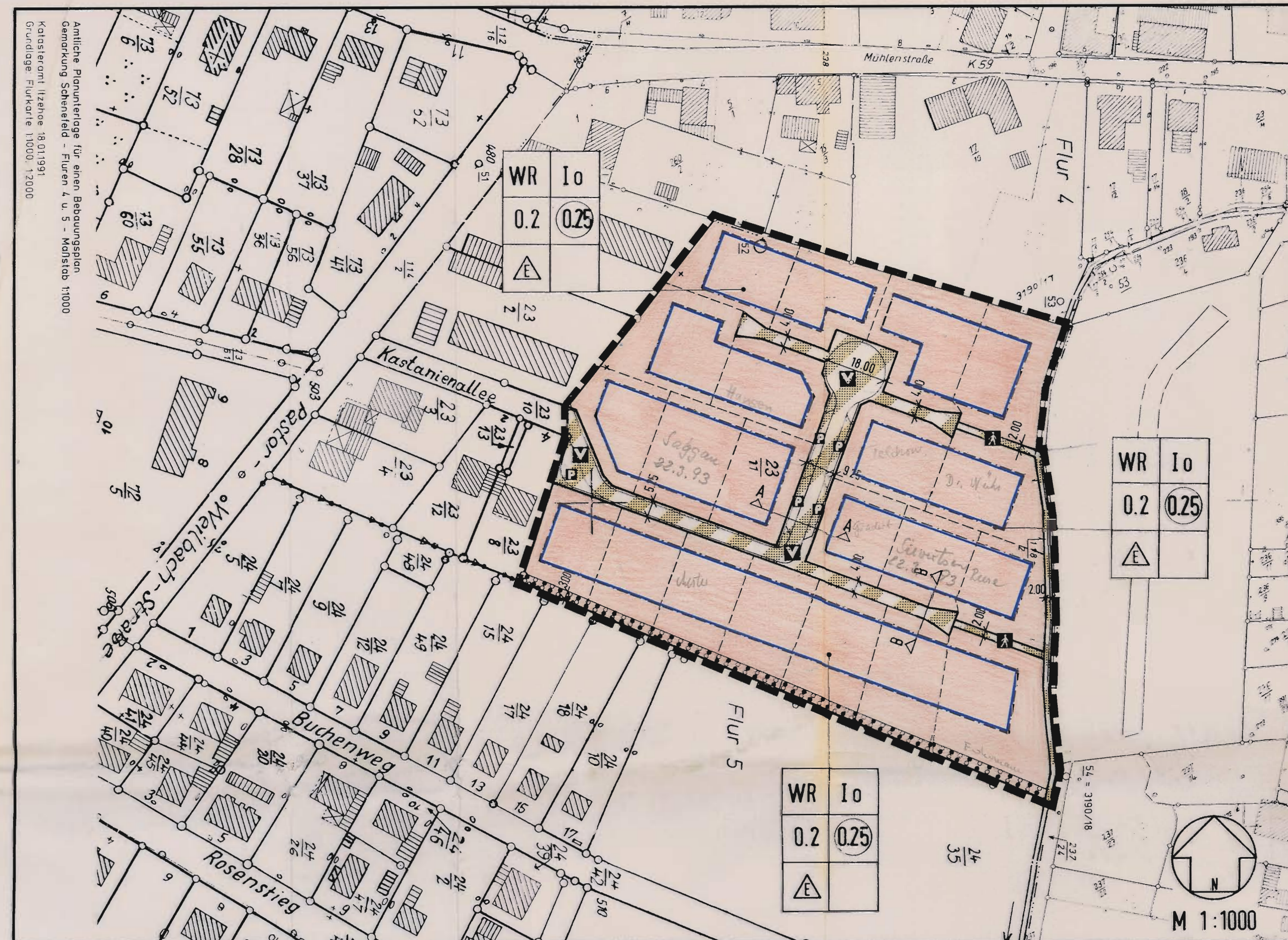


SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET KASTANIENALLEE

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanVO 1990

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Anordnungen normativen Inhalts)

- | | |
|--|--|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WR Reines Wohngebiet | § 3 BauNVO |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO |
| 0.2 Grundflächenzahl - GRZ - | § 19 Abs. 1 BauNVO |
| 0.25 Geschosflächenzahl - GFZ - | § 16 BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse | § 20 Abs. 1 BauNVO |
| 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO |
| 0 Offene Bauweise | § 22 Abs. 2 BauNVO |

- | | | |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| 4. VERKEHRSFLÄCHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Zweckbestimmung: | | |
| | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| | Öffentliche Parkfläche | |
| | Fußgängerbereich | |

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Für Wohneinheiten mit mehr als 70 qm Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.
- Bei Baumpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- Es ist mindestens ein Baum je 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 82 Landesbauordnung (LBO)

- Bei allen Gebäuden wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Bei allen Gebäuden darf die Gesamthöhe höchstens 3,20 m über der mittleren Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
- Die Dachneigung wird auf 30° - 52° festgesetzt. Die Dachflächen sind in Pfanneneindeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit herzustellen. Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen.
Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebelreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn die Verwendung von Sichtmauerwerk und Putz vorherrschend bleibt.
- Als Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken, Kunstschmiedezäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Höhe von Mauersokkeln darf maximal 0,30 m betragen; die Gesamthöhe des Zaunes 1,00 m nicht überschreiten.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB |
| II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | | § 9 Abs. 6 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- | | | |
|--|-----------------------------|--|
| | Flurstücksnummer | |
| | geplante Grundstücksgrenzen | |
| | Bemessung in m | |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H., S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 18. Juni 1992 ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Schenefeld für das Gebiet Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 18. Juni 1992 ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im erfolgt.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... 18. Juni 1992 ... durchgeführt worden.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... 18. Juni 1992 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am ... 18. Juni 1992 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Beschluss beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... 18. Juni 1992 ... bis zum ... 18. Juni 1992 ... während folgender Zeiten

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.04.1992, 07.05.1992 ... im Aushang

ortsüblich bekanntgemacht.
Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand ... sowie die geometrischen Festlegungen ... städtebaulichen Planung werden als richtig befunden.

Itzehoe, 06. Okt. 1992

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 18. Juni 1992 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... 18. Juni 1992 ... von der als Satzung beschlossenen Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 18. Juni 1992 ... gebilligt.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB am ... 18. Juni 1992 ... dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ... 18. Juni 1992 ... Az.: ... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

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

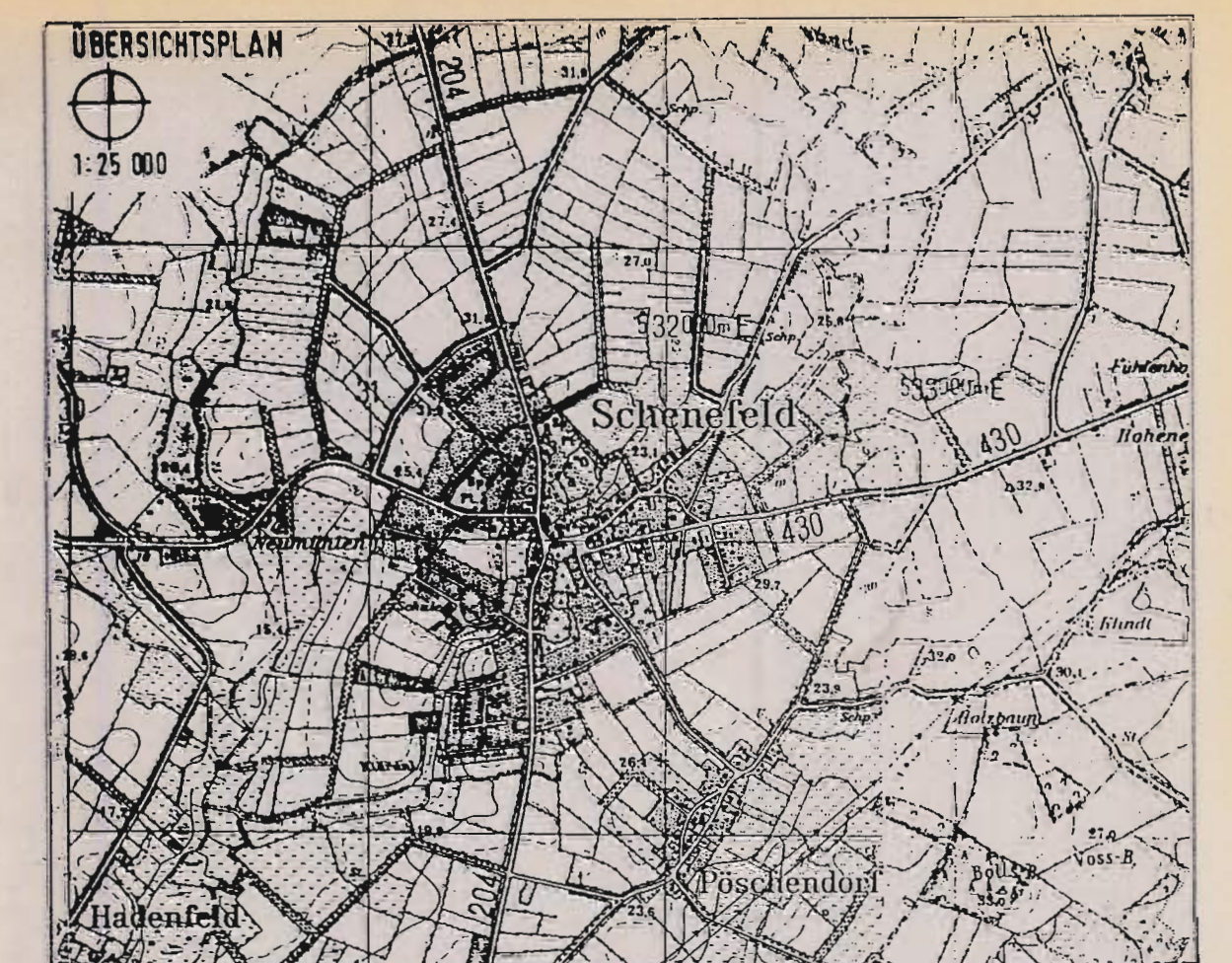
Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltlich Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 18. Juni 1992 ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ... 18. Juni 1992 ... in Kraft getreten.

Schenefeld, 18. Juni 1992

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

FÜR DAS GEBIET KASTANIENALLEE

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet Kastanienallee

GLIEDERUNG

1. Verfahrensablauf
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Lage des Gebietes und Bestand
5. Städtebaulicher Planinhalt
6. Erschließung des Plangebietes
7. Versorgungs- und Entsorgungsmaßnahmen
8. Landschaftspflegerische Maßnahmen
9. Gestaltung
10. Flächenaufstellung

1. VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB 1 S. 2253). Den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat die Gemeindevertretung in Ihrer Sitzung am 20.08.1990 gefaßt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Gemeinde Schenefeld ein kleineres Wohnbaugebiet in Zentrumsnähe entstehen. Damit wird vielfältigen Wünschen nach Bauland für den Wohnungsbau Rechnung getragen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld stellt für das Bebauungsplangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar; im nordöstlichen Bereich ist ein kleines Gebiet als Grünfläche ausgewiesen. Somit läßt sich der Bebauungsplan Nr. 12 weitgehend aus dem genehmigten Flächennutzungsplan herleiten. Für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird eine Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen, bei der diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

4. LAGE DES GEBIETES UND BESTAND

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 1,7 ha groß. Es liegt unmittelbar westlich angrenzend an das Ortszentrum Schenefelds und ist fast vollständig von vorhandener Bebauung umgeben. Es umfaßt das gesamte Flurstück 23/11. Schule und Sportplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

5. STÄDTEBAULICHER PLANINHALT

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dadurch soll für diesen Bereich eine geordnete Bebauung und Erschließung sichergestellt werden, die sich mit offener Bauweise und eingeschossiger Einzelhausbebauung der Siedlungsstruktur des Ortes anpaßt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet mit 0,2/0,25 (GRZ/GFZ) eine für diesen Gemeindeteil verträgliche und sich einfügende Siedlungsentwicklung.

6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das Baugebiet wird von der Kastanienallee, die von der Pastor-Weilbach-Straße abzweigt, erschlossen. Die Kastanienallee ist ca. 7,50 m breit, asphaltiert und an einer Seite mit einem Bürgersteig, an der anderen Seite mit einem mit Kastanien bepflanzen Streifen versehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in Fortsetzung der Kastanienallee als rechtwinkelig abknickende, verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Wendehammer. An den Straßenrändern können ca. 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen werden, die durch eine abweichende Pflasterungsart kenntlich gemacht werden. Baumpflanzungen in diesem Bereich sollen die Gestaltung der Verkehrsflächen ergänzen. Diese sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie werden zu gegebenem Zeitpunkt mit den Grundstückseigentümern sowie mit der Schleswag-AG wegen evtl. zu verlegender Leitungen abgestimmt. Mindestens zwei private Stellplätze bzw. Garagen können auf jedem Grundstück innerhalb der überbaubaren Fläche vorgesehen werden.

Entlang der östlichen Bebauungsplangrenze sowie über die angrenzende Wiese sind die Flächen für einen Fußweg zur Anbindung an Zentrum und Schule festgesetzt.

7. VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch das Wasserwerk Schenefeld EG sichergestellt. Der Anschluß regelt sich nach dem gemeindlichen Satzungsrecht. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Schenefeld. Das von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser kann in den Meiereibach eingeleitet werden, da keine größeren Verschmutzungen zu erwarten sind. Für die Versorgung mit Löschwasser ist ein Oberflurhydrant mit Anschlußstutzen geplant.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswag AG mit Erdkabel.

Die Versorgung mit Erdgas ist vorgesehen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Kreis Steinburg.

Es werden Gemeinschaftsanlagen für die Abfallbeseitigung an der Haupteerschließungsstraße eingerichtet, zu denen alle Anwohner ihren Müll transportieren müssen. Dadurch ist gewährleistet, daß das Müllfahrzeug nicht in die dafür zu schmal dimensionierten Stichstraßen hineinfahren muß, sondern nur die Hauptstraße befahren muß.

8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Das Gebiet, in das eingegriffen wird, war bisher landwirtschaftliche Nutzfläche. Es wird im Osten durch eine Reihe großer Pappeln begrenzt. Die Abgrenzung nach Süden erfolgt durch einen Wall, der z. T. bepflanzt ist, aber nicht als "Knick" bezeichnet werden kann. Um eine Abschirmung zu den dort angrenzenden Grundstücken zu erreichen, wird ein Anpflanzungsgebot festgesetzt, d. h. die Bepflanzung des bestehenden Walls soll erhalten und ergänzt werden.

Als weitere Versiegelungsausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß auf den Grundstücken Laubbäume gepflanzt werden sollen, mindestens jedoch ein Baum je 300 qm Grundstücksfläche.

9. GESTALTUNG

Für das Baugebiet werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Die Höhenlagen sind mit max. 0,30 m über der Geländeoberkante festgesetzt.
- Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer zulässig.
- Die Dachneigung ist, um einer individuellen baulichen Gestaltung Rechnung zu tragen, auf 30° - 52° festgesetzt.
- Die Dachflächen sind in Pfanneneindeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit herzustellen.
- Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder in weißem Putz auszuführen.

Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn die Verwendung von Sichtmauerwerk und Putz vorherrschend bleibt.

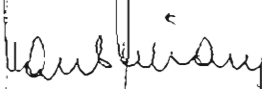
- Als Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken oder Holzzäune mit senkrechter Lattung und niedrigem Mauersockel (max. 0,30 m) zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,00 m nicht überschreiten.

10. FLÄCHEN- UND KOSTENAUFSTELLUNG

- Reines Wohngebiet ca. 19.000 qm
- Grundstücksgrößen ca. 600 - 1.000 qm.
Das südöstlichste Grundstück des Baugebietes bildet mit ca. 1.300 qm eine Ausnahme.
- Es entstehen 21 Baugrundstücke.

Schenefeld, den 15. Juni 1992

Gemeinde Schenefeld
Der Bürgermeister



(Hans Buhmann)