

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14
FELDSCHIED - WEST

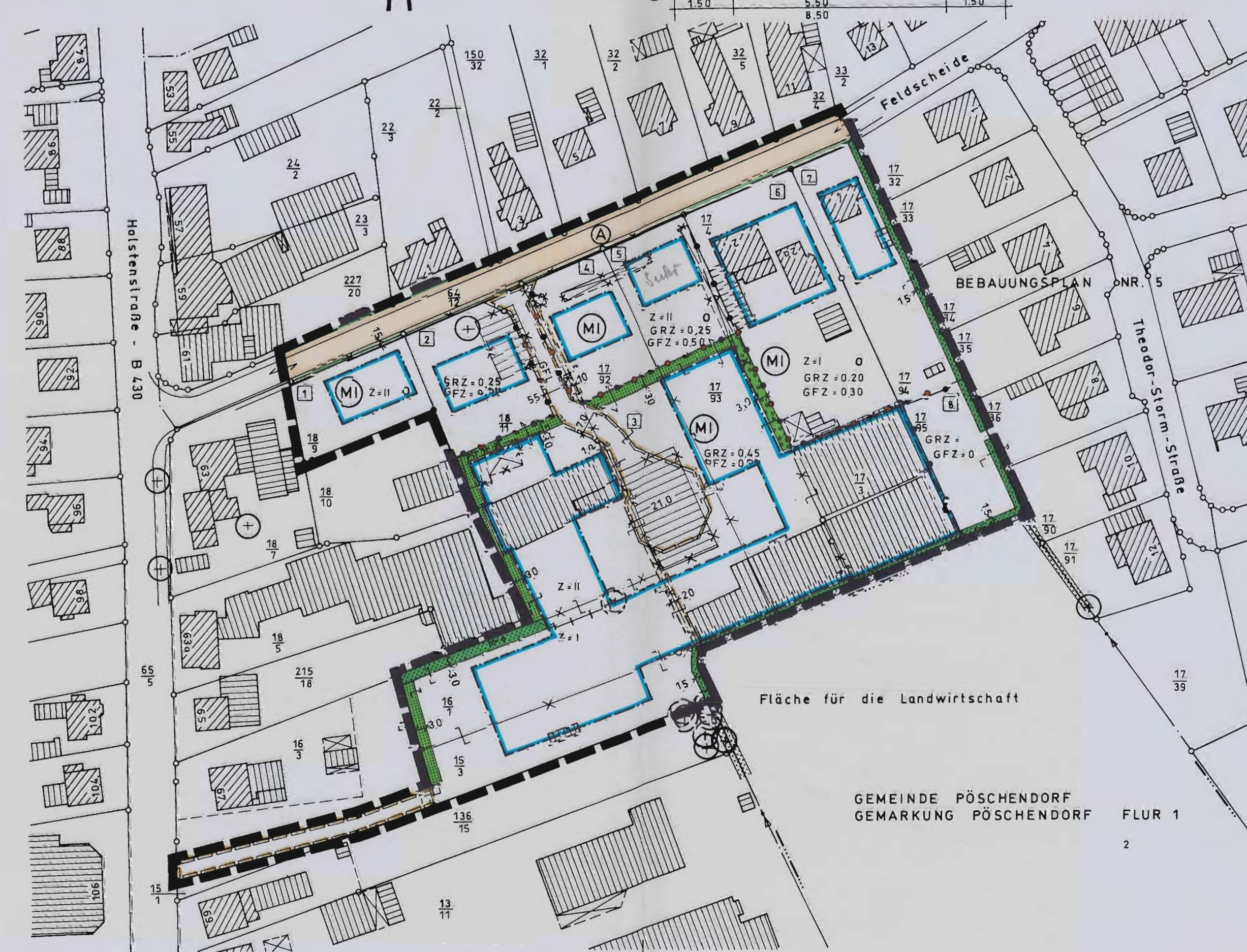
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14. September 1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Feldscheide-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Gemarkung Schenefeld Flur 3

TEIL A PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



PROFIL DER VERKEHRSFLÄCHEN

M. 1:100

FAHRBAHN: SCHWARZDECKE
FUSSWEGE: PLATTEN, PFLASTER

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. zwei §§ 16 u. 20 BauNVO
- GRZ = 0,25 Grundflächenzahl maximal z.B. 0,25 §§ 16, 17 u. 19 BauNVO
- GFZ = 0,50 Geschosflächenzahl maximal z.B. 0,50 §§ 16, 17 u. 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Sonstige Festsetzungen:
- Mit Rechten zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 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
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung § 16 Abs.2 u.5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung und unterschiedlicher Bauweise §§ 16 Abs.2 u.5, 22 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche § 16 Abs.2 u.5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knick § 15b LandesnaturschutzG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 17/32
- Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandene bauliche Anlage mit Angabe der Hausnummer, z.B. Nr. 2
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Vorhandener Baum
- Bezeichnung einer öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. "A"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. "I"

Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung am 04.08.1997

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.08.1997 bis 14.06.1998

Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.08.1997

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 02.06.1998

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 14.06.1998 Mitteilung des Ergebnisses am 14.06.1998

Beschluß der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie Billigung der Begründung am 14.06.1998

Beschluß der Gemeindevertretung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 14.06.1998

Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 14.06.1998 bis 20.06.1998

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 14.06.1998

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 14.06.1998 bis 20.06.1998

Schenefeld, den 23. Oktober 1998

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 24.09.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 25. SEP. 1998

Dagmar Telen-Gerdes



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.06.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.06.1998 gebilligt.

Schenefeld, den 23. Oktober 1998

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.10.1998 im Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 14.01.1999 Az.: 614-6120-03-VIII/18-342 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemacht werden können.

Schenefeld, den 26. März 1999

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 26. März 1999

Amt Schenefeld
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 14.06.1998 bis 20.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 i. d. Fassung vom 13.04.1999 wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 13.04.1999 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 13. April 1999

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14
Feldscheide-West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGB1.I S.2253) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig- Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVOB1. Schl.-H. S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.09.1998 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Feldscheide-West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGB1.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGB1.I S.466).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind

Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO sind

Vergnügungsstätten unzulässig.

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

Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe unzulässig.

Ausnahme: können Verkaufsstellen, die in einem räumlichen und funktionellen 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 und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen

sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstücken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen

Garagen und überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind.

5,00 m und einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 2,00 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 sowie im Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m 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 Verkehrsfläche "A", sowie in einer Tiefe von 2,00 m, gemessen von den an der ostwärtigen Grenze des Plangebietes festgesetzten vorhandenen bzw. anzulegenden Anpflanzungen, freizuhalten.

6. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

§ 16 BauNVO

Die festgesetzten Höhen sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 und 2" sowie "4 bis 7" auf die mittlere fertige Krone der Verkehrsfläche "A", auf dem in Aussicht genommenem Grundstück "3" auf die vorhandene Höhenlage des Geländes im Bereich des jeweiligen Baukörpers zu beziehen.

In Aussicht genom- mene Grundstücke:	Max. Höhe der Schnitt- linie von Gebäudeaußen- wand und Dachhaut:	Max. Gesamthöhe:
"1 und 2"	6,50 m,	10,00 m,
"3"	-	8,00 m,
"4 und 5"	6,50 m,	10,00 m,
"6 und 7"	3,50 m,	9,00 m.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

7.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

7.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz;

auf dem in Aussicht genommenem Grundstück "3" können ausnahmsweise auch beschichtete Bleche - weiß - sowie sichtbare Skelettkonstruktionen und großflächige Verglasungen zugelassen werden.

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

7.1.2. Dächer:

Dachneigung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken "1 und 2" sowie "4 bis 7"

mindestens 30°;

Dacheindeckung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken "1 und 2" sowie "4 bis 7"

Dachziegel oder Dachsteine,
auf in Aussicht genommenem Grundstück "3"

Dacheindeckungen in den Farben lichtgrau bis anthrazit.

Energie-Gewinnungsanlagen -

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

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Gesamthöhe baulicher Anlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Art der Rechte:	Nutzungsberechtigte:
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)	Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks "3", Elt.-Versorgungsunternehmen, Feuerwehr, Rettungsdienst;
Leitungsrechte (L)	Elt.-Versorgungsunternehmen.

9. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

9.1. Anpflanzungen auf in Aussicht genommenem Grundstück "3" westlich der Grenze zum in Aussicht genommenen Grundstück "4"

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Strauchwerk mit Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten.

9.2. Weitere Anpflanzungen auf in Aussicht genommenem Grundstück "3"

Im Bereich der übrigen festgesetzten Anpflanzungen ist jeweils ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mindestens 0,75 m, einem Wallfuß von mindestens 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.

10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk mit Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnatorschutzgesetz) ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.09.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.09.1998 gebilligt.

Schenefeld, den 23. Oktober 1998



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.10.1998 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 14.01.1999 Az.: 614-6120-03-VIII. 18-342 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht/~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

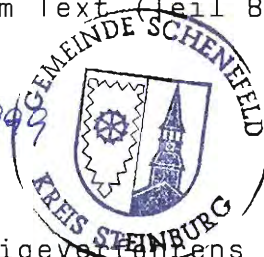
Schenefeld, den 26. März 1999



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schenefeld, den 26. März 1999



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 29.03.1999 bis 13.04.1999 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 13.04.1999 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 13. April 1999



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Planverfasser

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE SCHENEFELD

Feldscheide - West

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld in der Fassung der 5. Änderung erstellt. Bei der gegenüber dieser Grundlage (MD) veränderten Festsetzung des Baugebietes (MI) handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, die die Grundkonzeption des vorbereitenden Bauleitplanes nicht berührt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Bereich der bebauten Ortslage der Gemeinde Schenefeld südlich der Straße Feldscheide und ostwärts der Holstenstraße - B 430 (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,741 ha;
von diesen entfallen auf

Mischgebiet	ca. 1,607 ha,
Verkehrsfläche	ca. 0,134 ha.

Der vorhandene Ausbau der Straße Feldscheide soll durch einen südlichen Fußweg ergänzt werden.

Die Flurstücke des Plangebietes sind weitgehend bebaut; die als künftig fortfallend gekennzeichneten Gebäude sind als abgängig anzusehen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes

durch Erhaltung und Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen;

Bereitstellung von Flächen zur Unterbringung von
Gewerbebetrieben und Einrichtungen für Dienstleistungen sowie
Wohnungen

entspr. dem Bedarf in der Gemeinde;

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter
Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und
Arbeitsverhältnisse;

Ausweisung von Anpflanzungen

zur Grünabschirmung des Baugebietes gegenüber angrenzenden
Nutzungen und der freien Landschaft sowie zur Durchgrünung
des Plangebietes;

Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die
geordnete Bebauung, Nutzung und Erschließung sicherstellen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße Feldscheide
(Verkehrsfläche "A") sowie die Holstenstraße - B 430 sichergestellt.
Zwecks Verbesserung der Fußweganbindungen von den Wohngebieten ost-
wärts des Plangebietes zur Geschäftsbebauung entlang der Holsten-
straße wird der vorhandene Ausbau der Verkehrsfläche "A" im Bereich
des Plangebietes durch Anordnung eines südlichen Fußweges ergänzt.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Erschließung des
Grundstückes "3" werden auf dem Grundstück mit Rechten zu belastende
Flächen festgesetzt; auf die Anordnung von weiteren öffentlichen
Verkehrsflächen kann deshalb verzichtet werden. Im mittleren Bereich
wird ein für das Befahren und Wenden durch 3-achsige Fahrzeuge aus-
reichend großer Flächenanteil mit Rechten belegt. Betriebsbezogene
Fahrzeuge und Abfallentsorgungsfahrzeuge können das Grundstück "3"
anfahren ohne die Verkehrsabläufe auf der Verkehrsfläche "A" zu be-
hindern; die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst zu rückwärts

gelegenen Gebäuden ist somit ebenfalls gesichert. Darüber hinaus wird im südwestlichen Bereich auch die vorhandene Anbindung an die Holstenstraße - B 430 als mit Rechten zu belastende Fläche festgesetzt.

4.2. Nutzung und Bebauung

Die Flurstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Sie werden im Bereich der nunmehr in Aussicht genommenen Grundstücke "1 bis 5" derzeit als Gewerbebetrieb mit Lager- und Stellplatzflächen, auf den Grundstücken "6 bis 7" als Wohngebäude sowie auf dem Grundstück "8" als Garten in Verbindung zum ostwärts angrenzenden Flurstück 17/36 (Theodor-Storm-Straße Nr. 8) genutzt.

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

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 bewirken, 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. Die übrigen Nutzungen, die in einem Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig sind, werden für gebietsverträglich angesehen; ebenso die gemäß § 13 der Baunutzungsverordnung zulässigen Gebäude für freie Berufe.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird. Das Grundstück "8" wird keiner baulichen Nutzung zugeführt und verbleibt als Garten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Theodor-Storm-Straße Nr. 8.

Die Vorgabe der Geschößflächenzahl 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 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 100 % überschritten werden. Maximal kann somit auf den Grundstücken entlang der Verkehrsfläche "A" ein Anteil von 50 % der Grundstücksfläche versiegelt werden; für das Grundstück "3" ist wegen des hohen Anteils an Erschließungsfläche ein Versiegelungsanteil entsprechend dem zulässigen Höchstwert von 80 % angemessen.

Die Grundstücke entlang der Verkehrsfläche "A" sollen - angelehnt an die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite sowie auf den ostwärts angrenzenden Grundstücken - durch ein- bzw. maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise bebaut werden.

Für die Bebauung auf dem Grundstück "3" wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Eine maximal zweigeschossige Bebauung wird nur im nordwestlichen Bereich aufgrund des dortigen Bestandes zugelassen, ansonsten soll sich eine eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich entwickeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung zu.

Auf dem Grundstück "3" umfassen die Baugrenzen den baulichen Bestand - soweit nicht als künftig fortfallend eingestuft -, der z.T. auf Grundstücksgrenzen oder ohne ausreichende Abstände zu Grundstücksgrenzen errichtet worden ist. Die Sicherung erforderlicher Abstandsflächen für die vorhandenen Gebäude soll durch Eintragung von Bau-lasten auf den angrenzenden Grundstücken erfolgen.

Die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen wird innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze mit begrenzter Gesamtlänge ermöglicht.

Darüber hinaus sind weitere Nebenanlagen bzw. Einrichtungen aus-nahmsweise zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrund-stückes oder Baugebietes selbst dienen und einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Anpflanzungen frei-halten, da nur auf diese Weise eine Beeinträchtigung der Erschlie-ßungsräume sowie der Grünstrukturen vermieden wird.

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

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erfor-derlichen Umfang getroffen.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen über die maximale Höhenentwicklung der Gebäude, Außenwandgestaltung sowie Dachneigung und Dacheindeckung getroffen; für die Grundstücke ent-lang der Verkehrsfläche "A" werden Festsetzungen gewählt, die der gegenüberliegenden bzw. angrenzenden Bebauung entsprechen. Die An-ordnung von Energie-Gewinnungsanlagen sowie Werbeanlagen ist unter Beachtung bestimmter, für die Einfügung in das Ortsbild wichtiger gestalterischer Bindungen zulässig.

4.3. Grüngliederung und Anpflanzungen

Vorhandene Knicks in den Randbereichen des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

Zwecks Gliederung des Plangebietes wird auf dem Grundstück "3" die Anordnung von Anpflanzungen - z.T. auf Erdwällen - festgesetzt. Aufgrund der vorgegebenen Art der Bepflanzung werden sich landschaftsbezogene, knickartige Grünstrukturen entwickeln, die außerdem geeignet sind, einen Sichtschutz zwischen Grundstücken und kleinteiligen und großflächigeren Nutzungen auszubilden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Vorhaben liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; die Grundstücke werden zum überwiegenden Teil bereits baulich genutzt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Schenefeld ist Eigentümerin des Flurstücks 64/12 (Straße Feldscheide); die übrigen Flurstücke befinden sich im Privatbesitz.

Der Erwerb der für den ergänzenden Ausbau der Verkehrsfläche "A" durch den südlichen Fußweg in Anspruch zu nehmen Flurstücksteile durch die Gemeinde Schenefeld soll im Wege freier Vereinbarungen erfolgen.

Flurstücke, die derzeit im gleichen Eigentum bzw. im Familien-eigentum stehen, werden aus städtebaulichen Gründen und zwecks Fortführung der Struktur entlang der Straße Feldscheide zu den Grundstücken "1, 2, 4 und 5" sowie zum rückwärtigen Grundstück "3" einschließlich dessen Anschlüsse an die Verkehrsflächen neu gegliedert.

6. Erschließung

Ergänzende Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

Die Anlieger werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

6.1. Verkehrerschließung

Die Grundstücke "1, 2, 4, 5, 6 und 7" werden durch die öffentliche Verkehrsfläche "A" erschlossen. Das Grundstück "3" bindet über Grundstücksteile, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sowohl an die Verkehrsfläche "A" als auch an die Holstenstraße - B 430 innerhalb der Ortsdurchfahrt an. Das Grundstück "8" wird über das im gleichen Eigentum stehende Flurstück 17/36 von der Theodor-Storm-Straße 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.

Die vorhandene Trafo-Station auf dem Flurstück 17/92 soll zukünftig entfallen, da sie der städtebaulich angestrebten baulichen Nutzung auf dem Grundstück "4" entgegensteht. Bei Bedarf kann ein Ersatz-Standort für eine Trafo-Station auf dem Flurstück 227/20 nördlich des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück "3" wird die dingliche Sicherung von Leitungstrassen durch Festsetzung von mit Rechten zu belastende Flächen vorbereitet.

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

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt
- Abteilung Geologie/Boden - des Landes Schleswig-Holstein vom
13.07.1998 wird hingewiesen.

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

7.2. Löschwasser

Im Bereich der Verkehrsfläche "A" sowie der Holstenstraße - B 430
sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden.
Das Versorgungsnetz wird bei Bedarf ergänzt werden.

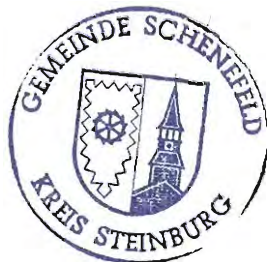
8. Kosten und Finanzierung

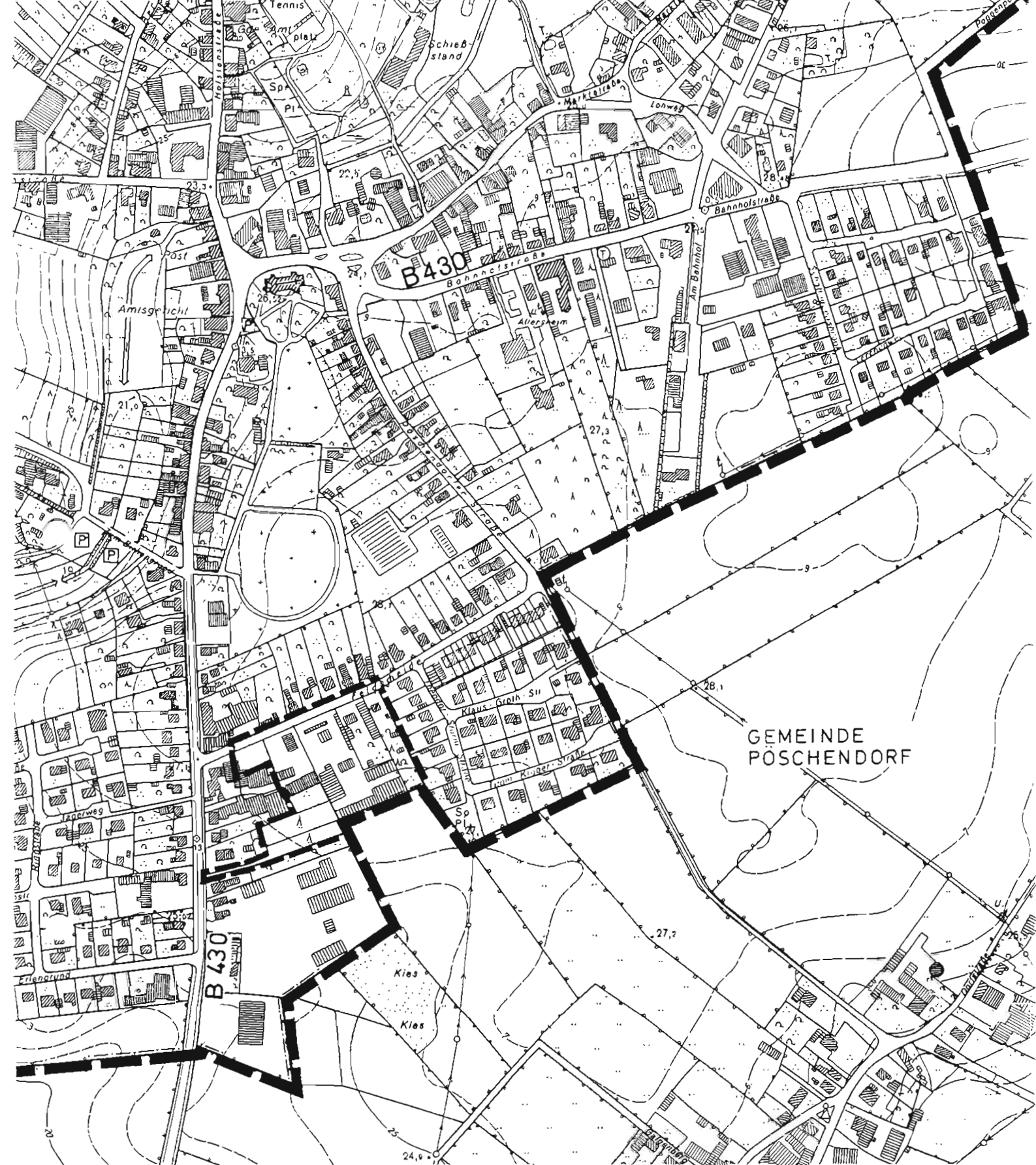
Die Kosten für den zu erstellenden südlichen Fußweg der Verkehrsfläche "A" werden von der Gemeinde getragen; der Gemeindeanteil wird im Vermögenshaushalt bereitgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 entstehen der Gemeinde - aufgrund eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß
der Gemeindevertretung vom 14.09.1998 gebilligt.


Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE SCHENEFELD
Feldscheide - West

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:5000

ANLAGE a

