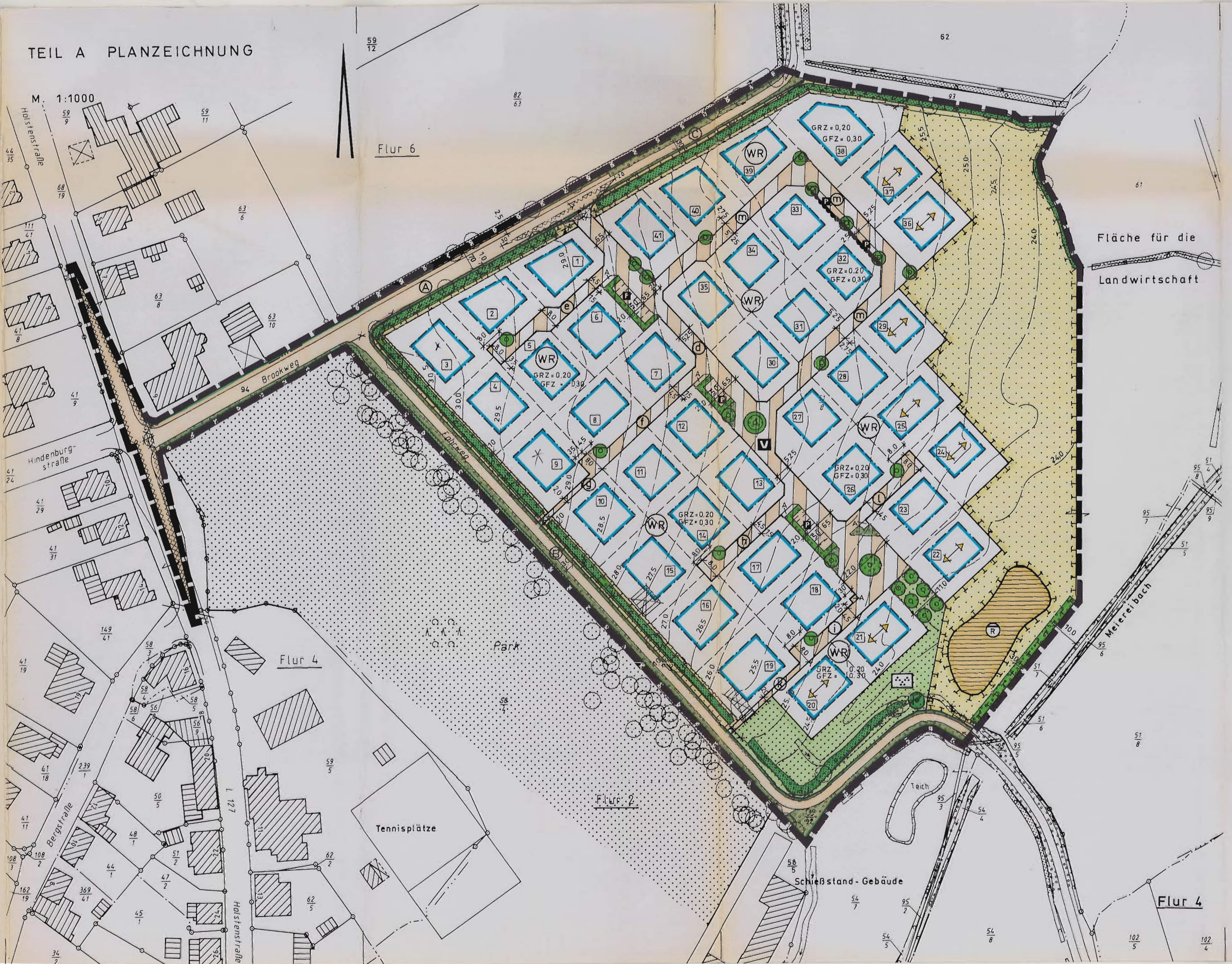


SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
AM PARK

Aufgrund der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 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 14.03.1994 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

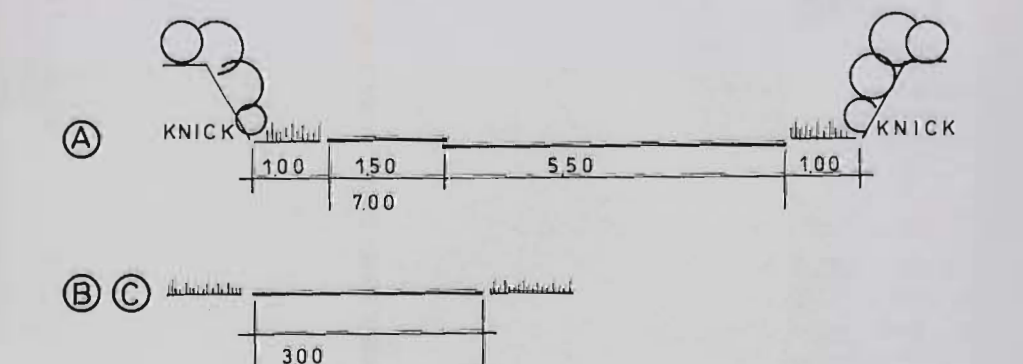
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

Gemarkung Schenefeld Flur 2



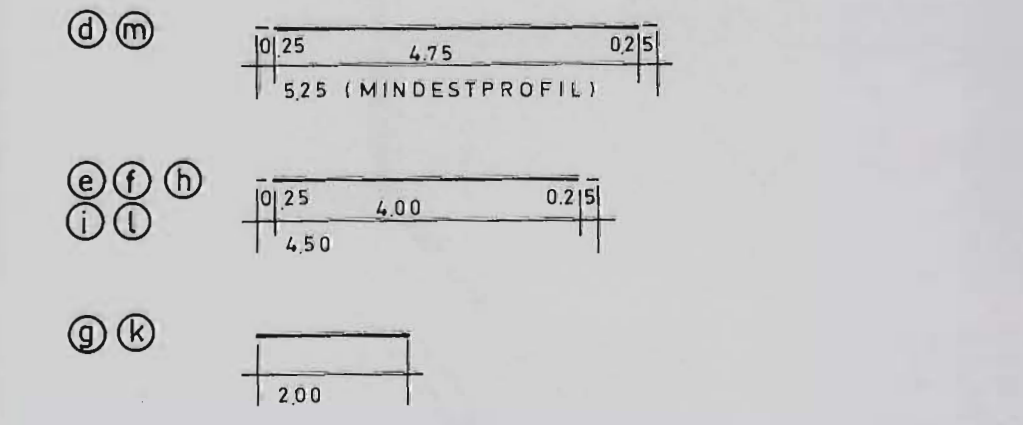
PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN
OBERFLÄCHEN - FAHRBAHNEN: SCHWARZDECKE
FUSSWEG: PFLASTER



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH -
OBERFLÄCHEN - VERSCHIEDENE PFLASTER



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Grundflächenzahl maximal z.B. 0,20 §§ 16 und 17 BauNVO
- Geschoßflächenzahl maximal z.B. 0,30 §§ 16 und 17 BauNVO
- Baugrenzen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Grundstückszugang
- Begrenzung der Verkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Standplatz für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Fläche für die Abwasserbeseitigung bzw. Lage des Knicks
- Regenrückhaltebecken -
- Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Festsetzungen:
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Hauptfirstrichtung, zwingend § 92 LBO
- Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Knick § 15b LandesnaturschG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 94
- Zugehörigkeitsknoten für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandener Baum
- Graben
- Künftig fortfallender Knickabschnitt bzw. Lage des Knicks
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
- Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z.B. 3 m und 70 m
- Bezeichnung einer öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. "A"
- Bezeichnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z.B. "d"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. "1"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 14.03.1994
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.02.1994 bis 05.03.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 20.01.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 07.07.1994
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 14.09.1994; Mitteilung des Ergebnisses am 27.09.1994
Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes am 04.03.1994
Beschluss der Gemeindevertretung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 04.03.1994
Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 04.03.1994 bis 23.07.1994
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 07.07.1994
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 07.07.1994 bis 24.08.1994

Schenefeld, den 16. November 1994
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 16.07.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 05.10.98

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.09.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.03.1994 genehmigt.

Schenefeld, den 16. November 1994
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG am 16.11.1994 dem Landrat des Kreises Steinburg zur Genehmigung vorgelegt worden.
Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 19.01.1999 Az. 100-100-08-001/98 diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit Hinweisen - genehmigt.

Schenefeld, den 20. März 1999
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

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

Schenefeld, den 20. März 1999
Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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 von 20.03.1999 bis 13.04.1999 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 Richtigkeit 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
PLANNER GRUPPE 75
Eckernförde



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16
Am Park

Aufgrund der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl.I S.622) in Verbindung mit § 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 14.09.1998 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Park", 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).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Reine Wohngebiete

§ 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

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. Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "3, 15, 16, 19 und 38" können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden.

4. 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 115 vom Hundert überschritten werden.

0,43

Eine weitergehende Überschreitung des vom Hundert-Anteils an der Grundfläche ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

5. 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/oder einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

70 m²

Für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. überdeckte Stellplätze zu erstellen.

6. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

Darüber hinaus ist eine untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung gemäß § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf dem jeweiligen Grundstück zulässig; jedoch ist ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsflächen, freizuhalten.

Genehm.
Bes.

7. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen.

In Aussicht genommenes Grundstück:	Erschließende Verkehrsfläche:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut je Traufseite:	Max. Gesamt- höhe:
"1, 2"	"e"	3,50 m,	9,00 m;
"3"	"e"	3,65 m,	9,25 m;
"4, 5, 6"	"e"	3,35 m,	8,75 m;
"7, 8"	"f"	3,50 m,	9,00 m;
"9"	"f"	3,65 m,	9,25 m;

In Aussicht genommenes Grundstück:	Erschließende Verkehrsfläche:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut je Traufseite:	Max. Gesamt- höhe:
"10, 11, 12"	"f"	3,35 m,	8,75 m;
"13, 14, 15"	"h"	3,75 m,	9,50 m;
"16, 17"	"h"	3,35 m,	8,75 m;
"18, 19"	"i"	3,65 m,	9,25 m;
"20, 21"	"i"	3,35 m,	8,75 m;
"22"	"d"	3,35 m,	8,75 m;
"23, 24"	"l"	3,35 m,	8,75 m;
"25"	"l"	3,65 m,	9,25 m;
"26"	"l"	3,75 m,	9,50 m;
"27, 28, 29"	"m"	3,50 m,	9,00 m;
"30, 31, 32"	"m"	3,65 m,	9,25 m;
"33, 34, 35"	"m"	3,50 m,	9,00 m;
"36"	"m"	3,35 m,	8,75 m;
"37, 38"	"m"	3,50 m,	9,00 m;
"39, 40"	"m"	3,65 m,	9,25 m;
"41"	"m"	3,75 m,	9,50 m.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 19", "23",
"26 bis 28", "30 bis 35" und "38 bis 41"

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken "20 bis 22",
"24 bis 25", "29" und "36 bis 37"

Verblendmauerwerk - rot -

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

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mind. 35°;

> 35°

Dacheindeckung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 19", "23",
"26 bis 28", "30 bis 35" und "38 bis 41"

Dachziegel, Dachsteine oder Gras; *keine Farbe, Auskantung o.ä.*
auf in Aussicht genommenen Grundstücken "20 bis 22",
"24 bis 25", "29" und "36 bis 37"

Dachziegel oder Dachsteine

- rot, rotbraun, braun oder anthrazit -.

Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Dach-
neigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen
werden.

Energie-Gewinnungsanlagen -

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

8.2. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen

8.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude, Putz, Holz oder Glas.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdrei-
ecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von
max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

10. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter:

Lage innerhalb der Verkehrsfläche:

Für in Aussicht genommene Grundstücke:

"d" - im Bereich des Anschlusses "e"	" 2 bis 6";
"d" - im Bereich des Anschlusses "f"	" 8 bis 12";
"d" - im Bereich des Anschlusses "h"	"14 bis 17";
"d" - im Bereich des Anschlusses "i"	"19 bis 20";
"d" - im Bereich des Anschlusses "l"	"24 bis 25".

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten. (Bindungen bzgl. Ausbildung von Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - siehe Text, Abschnitte "13.2." und "15.").

Die Flächen sind zu den Grundstücken der Baugebiete und zur Fläche für die Landwirtschaft auf dem außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Teil des Flurstückes 51/8 durch Schutzzäune abzugrenzen.

12. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
in Verbindung mit
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

in Verkehrsflächen

Die festgesetzten Bäume sind

innerhalb der Wendeplätze der Verkehrsfläche "d" als Stieleichen gemessen in einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante der Verkehrsfläche, (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, sowie in den übrigen Bereichen der Verkehrsflächen "d", "e", "f", "h",

"i", "l" und "m" als Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, **gemesen in einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche**, anzupflanzen.

Die Anpflanzungspflicht umfaßt auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 4 qm als unbefestigte Flächen auszubilden. Eine Bepflanzung der Baumscheiben ist - soweit nicht bereits in der Planzeichnung festgesetzt - zulässig.

13. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

13.1. in Verkehrsflächen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, anzulegen und zu unterhalten.

Davon abweichend sind die in einer Breite von 2,00 m festgesetzten Anpflanzungen um die Parkstände im westlichen Bereich der Verkehrsfläche "d" als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen und zu unterhalten.

13.2. in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen ist jeweils ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mind. 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

14. Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist der vorhandene Baum zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

15. 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 und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

16. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Grundstücke können zu angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden.

Ein Pflanzenabstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

Weiterhin können die Grundstücke durch Trockenmauern - Friesenwälle - zusätzlich zu Anpflanzungen abgegrenzt werden.

Innerhalb von Hecken oder anderen Anpflanzungen entlang von Verkehrsflächen können auch Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, errichtet werden; andere Einfriedigungen sind - mit Ausnahme von Toren im Bereich von Zugängen und Zufahrten - unzulässig.

17. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 BauGB in Verb.mit
§ 8a BundesNatSchG

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind - mit Ausnahme eines Flächenanteils von 2 380 qm - den Baugrundstücken, der in Teilbereichen auszubauenden Verkehrsfläche "A" und den auszubauenden Verkehrsflächen "d bis m" sowie der Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnatuschutzgesetz) 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 16. November 1998



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG am 16.11.1998 dem Landrat des Kreises Steinburg zur Genehmigung vorgelegt worden.

Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Verfügung vom 19.01.1999 Az.: 6/14-6/20-03-VIII.18-343 diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Hinweisen - genehmigt.

Schenefeld, den 20. 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 20. März 1999



Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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. 16 DER GEMEINDE SCHENEFELD

Am Park

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde aufgrund des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zwecks Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung eingeleitet und soll auf dieser Grundlage fortgeführt werden. In der Gemeinde Schenefeld stehen in anderen Bebauungsplangebieten keine Grundstücke für die Errichtung von Familienheimen zur Verfügung; es besteht jedoch weiterhin ein großer Bedarf an Grundstücken für diese Wohnform.

Die Gemeinde Schenefeld hat einen Landschaftsplan aufgestellt, welcher den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als geeignete Fläche für weitere Siedlungsentwicklung (Wohnen) ausweist; parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schenefeld in der Fassung der 5. Änderung stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da am 09.03.1998 der Aufstellungsbeschluß zur Neufassung des Flächennutzungsplanes gefaßt wurde. Eine Neufassung des vorbereitenden Bauleitplanes ist erforderlich wegen veränderter Planungsziele der Gemeinde, gebotener Anpassung an den Bestand, besserer Lesbarkeit durch Einarbeitung der zwischenzeitlichen Änderungen und der geplanten Übernahme von Zielen der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan.

Durch die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes fortgeführt; die Darstellungen werden entsprechend in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes schließt an die bebaute Ortslage im nördlichen Bereich der Gemeinde Schenefeld ostwärts der Holstenstraße (L 127) an (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,114 ha;
von diesen entfallen auf

Reine Wohngebiete	ca. 2,728 ha,
Verkehrsflächen	ca. 1,004 ha,
Grünfläche	ca. 0,201 ha,
Entsorgungsfläche	ca. 0,090 ha,
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1,091 ha.

Die Holstenstraße (L 127), der Brookweg und der Fohrweg sind als Verkehrsflächen vorhanden.

Das Flurstück 51/8 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt; die vorhandenen baulichen Anlagen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung und werden zukünftig fortfallen.

Die in einem Abstand von ca. 85 m zur westlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Tennisplätze werden mittelfristig aufgegeben werden. Die Gemeinde hat südlich des Schulzentrums Tennisplätze und eine Tennishalle errichtet; Ergänzungen sollen in diesem Bereich erfolgen.

Das vorhandene Schießstand-Gebäude auf dem Flurstück 58/5 südlich des Plangebietes wird durch bauliche Maßnahmen so hergerichtet werden, daß spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des ersten Wohngebäudes im Plangebiet keine unverträglichen Emissionen mehr vom Schießstand ausgehen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Bereitstellen von Grundstücken für die Errichtung von Familienheimen zwecks Deckung des dringenden und mittelfristigen Bedarfs in der Gemeinde;

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
Abrundung der Ortslage und Gestaltung des Ortsrandes;
Ausweisung von Anpflanzungen, einer Grünfläche und landschafts-
pflegerischen Maßnahmen

zur Durchgrünung des Plangebietes,
zur Abschirmung der Baugebiete gegenüber angrenzenden Nutzungen
und als ökologische Aufwertung von Flächen zwecks Ausgleich für
überbaute und versiegelte Anteile sowie als Vernetzungselement im
Sinne des ökologischen Verbundes;

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs;

Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen

als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des
Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild.

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

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Holstenstraße
(L 127) sichergestellt.

Der in diese einmündende Brookweg (Verkehrsfläche "A") wird in
seinem vorhandenen Ausbau als Haupteerschließung dieses Baugebietes
und eines evtl. nördlich gelegenen zukünftigen Baugebietes durch
Anordnung eines nördlichen Fußweges bis zur Einmündung der Verkehrs-
fläche "d" sowie der Verbreiterung der Fahrbahn für den Begegnungs-
fall von zwei LKw bei verminderter Geschwindigkeit ergänzt. Auf die
Anordnung eines südlichen Fußweges wird verzichtet, da Wegeverbin-
dungen durch den vorhandenen Park westlich des Plangebietes sowie
den Fohrweg sichergestellt sind.

Der Fohrweg (Verkehrsfläche "B") sowie der ostwärtige Bereich des
Brookweges (Verkehrsfläche "C") werden in ihrem vorhandenen Ausbau
beibehalten, da sie nicht für die Fahrerschließung des Baugebietes
herangezogen werden. Beide Verkehrsflächen sollen untergeordnet der
Anfahrbarkeit der Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der

Entsorgungsfläche für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten sowie der Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen; hauptsächlich stellen sie Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zur Ortsmitte sowie in die freie Landschaft sicher.

Die Baugrundstücke der Reinen Wohngebiete werden über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - erschlossen. Diese umfassen sowohl Flächen mit Erschließungsfunktion für das Plangebiet als auch befahrbare Wohnwege, die lediglich der Anfahrbarkeit von Gebäudegruppen dienen (Verkehrsflächen "e", "f", "h", "i" und "l"). Die Führung insbesondere der Verkehrsflächen "d" und "m" wurde soweit wie möglich der Topographie angepaßt. Ein Platz am südlichen Ende der Verkehrsfläche "d" ermöglicht zügiges Wenden auch für bis zu 3-achsige LKw; die Verkehrsfläche "m" ist für Fahrzeuge dieser Größe als Umfahrt geeignet. Eine Wendemöglichkeit für PKw im Bereich des südlichen Anschlusses der Verkehrsfläche "m" an die Verkehrsfläche "d" soll ein unnötiges Durchfahren der übrigen Bereiche verhindern.

Öffentliche Parkflächen werden in ausreichender Zahl als Parkstände innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich dieser Wohnwege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche "d" sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung bei gleichzeitig sparsamer Dimensionierung von Erschließungsflächen erfolgen.

Da es anlässlich der Bauphase der Hochbauten erforderlich werden kann, die Wohnwege durch Last- oder Sattelzüge zu befahren, wird eine zeitlich und flächenmäßig begrenzte Überfahrt für diese Fahrzeuge durch vertragliche Bindung anlässlich des Verkaufs der an der Einmündung von Wohnwegen in die Verkehrsfläche "d" gelegenen Grundstücke sichergestellt werden.

Die gewählte Art der differenzierten Ausbildung der inneren Erschließung des Plangebietes garantiert ein durch den Verkehr

weitgehend ungestörtes Wohnen, unterstützt die Gruppierung der Bebauung, erhöht den Wohnwert und läßt ein positives Wohnumfeld entstehen.

Für Fußgänger und Radfahrer werden Wegeverbindungen aus dem Wohngebiet über die Verkehrsflächen "g" und "k" sowie die Grünfläche - Parkanlage - an den Fohrweg hergestellt; diese sollen mit Wegen in dem westlich des Plangebietes gelegenen Park sowie mit Wegen zur Ortsmitte vernetzt werden.

Regenwasser, welches nicht auf den Grundstücken gesammelt und wieder genutzt werden soll, wird in ein naturnah gestaltetes, in die Topographie und die Grüngliederung eingefügtes Rückhaltebecken im Südosten des Plangebietes eingeleitet; nach ordnungsgemäßer Behandlung wird das Regenwasser über das Rückhaltebecken geregelt dem vorhandenen Wasserlauf des Meiereibaches zugeführt.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht eine Wohnbebauung vor, die durch umfangreiche landschaftspflegerische Maßnahmen und gestalterische Vorgaben in die landschaftliche Situation im Ortsrand eingefügt wird.

Die Grundstücke werden als Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen mit der Zielsetzung, hier Wohngebäude - evtl. mit Räumen für freie Berufe - anzusetzen. Aufgrund der gewählten Art der Erschließung sowie Erhaltung der Wohnruhe ist es erforderlich, Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen würden - wie Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitlich Zwecke - nur als Ausnahme zuzulassen, so daß bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf die Wohnbebauung abgewogen werden kann. Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht gebietsverträglich und werden deshalb nicht zugelassen; sie können bei Bedarf in zentralen Bereichen der Ortslage oder angrenzend an vorhandene Sportanlagen angesetzt bzw. ergänzt werden.

Zwecks Sicherung der angestrebten Gebietsstruktur wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt; unter Beachtung des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Bedarfs werden bei Grundstücksgrößen von mehr als 750 qm ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen.

Die auf den jeweiligen Grundstücken vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu. Auf diese Weise wird verhindert, daß durch Zusammenlegen mehrerer in Aussicht genommener Grundstücke Gebäude entstehen, die sich nicht in die vorgesehene Struktur der Bebauung einfügen würden.

Auf den Grundstücken "20 bis 22", "24 bis 25", "29" und "36 bis 37" wird die Stellung der Gebäude durch die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Hierdurch wird der Ortsrand durch parallel zu den Höhenlinien angeordnete Gebäude bewußt ausgebildet und gestaltet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird. - 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 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 115 % überschritten werden; maximal kann somit

ein Anteil von 43 % der Grundstücksfläche versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

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 die Verkehrssicherheit in den Erschließungsräumen nicht zu beeinträchtigen und eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten.

Die Bindung, daß bei Wohnungen ab einer Wohnfläche von 70 qm die Unterbringung von mindestens 2 PKW auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen muß, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos freihalten.

Die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen wird innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluß an Garagen und überdeckte Stellplätze mit begrenzter Gesamtlänge ermöglicht. Darüber hinaus ist eine weitere Nebenanlage mit begrenztem Volumen an anderer Stelle auf dem Grundstück zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dient und einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhält; auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Freiräume auf den Grundstücken sowie der Erschließungsräume vermieden.

Die Vorgaben bezüglich der Höhenentwicklung und der Gestaltung baulicher Anlagen werden - unter Beachtung des nach Osten fallenden Geländes - in einem für die Einfügung in das Ortsbild und Ausbildung des Ortsrandes erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet wird besondere Bedeutung beigemessen, zumal auf die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Aufgrund des Höhenbezuges auf die erschließenden Verkehrsflächen, welche dem Geländeverlauf angepaßt

werden, wird somit sichergestellt, daß die Höhe der Gebäude der vorhandenen Topographie folgend nach Osten abfallen wird. Bezüglich der Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut wird ein maximal zulässiger Mittelwert je Traufseite vorgegeben, um den Grundstückseigentümern Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Hauptbaukörper zu belassen. Für die Gesamthöhe wird der absolute Höchstwert - bezogen auf eine jeweils bestimmte Verkehrsfläche - differenziert festgesetzt, damit die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verträgliches Maß für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild begrenzt wird.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen und Variationsmöglichkeiten werden Bindungen über die Gestaltung von Außenwänden und Dächern vorgegeben. Da das Erscheinungsbild einer Bebauung wesentlich durch die Dachflächen geprägt wird, werden neben zulässigen Materialien der Dacheindeckung auch eine Mindest-Dachneigung sowie Bindungen bzgl. Ausbildung von Energie-Gewinnungsanlagen festgesetzt. - Die Gebäude auf den Grundstücken "20 bis 22", "24 bis 25", "29" und "36 bis 37" werden den gebauten Ortsrand ausbilden und erfordern deshalb sowie wegen ihrer exponierten Lage am Übergang zum Niederungsbereich konkretere gefaßte Gestaltungsvorgaben.

4.3. Grüngliederung, Anpflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 verwiesen.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Zwecke der Bebauung dar.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt, welche zu dem westlich des Plangebietes vorhandenen Park überleitet und für die Bürger kommunikativ nutzbar sein soll.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes wird verzichtet, da eine solche Einrichtung in ausreichender Größe und Ausstattung im südwestlichen Bereich des Parkes in einer Entfernung von ca. 160 m zur südwestlichen Ecke des Plangebietes vorhanden und ohne Querung von Verkehrsstraßen über Fuß- und Radwegverbindungen gut erreichbar ist.

Die ostwärtige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bildet die Grünabgrenzung am Ortsrand, die beiden westlichen Flächen stellen die Erhaltung von Bereichen mit schützenswerten Landschaftsbestandteilen sicher; gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - bilden sie ein Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes. Durch Übernahme der Flächen in das Eigentum der Gemeinde sowie Abgrenzung durch Schutzzäune gegenüber den Baugrundstücken und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt eine dauerhafte Sicherung dieser Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Knicks in den Randbereichen des Plangebietes werden - mit Ausnahme der Abschnitte, die für die Anbindung der Verkehrsflächen "d" und "g" in Anspruch genommen werden - als zu erhalten festgesetzt. Ein Knickabschnitt in einer Länge von ca. 80 m muß wegen des gebotenen verkehrsgerechten und verkehrssicheren Ausbaus der Verkehrsfläche "A" um ca. 1 m nach Süden verschoben werden; Ausgleich wird durch die Ergänzung lückenhafter Knickabschnitte und Anlage eines weiteren Knicks südostwärts des Regenrückhaltebeckens geschaffen.

Sämtliche Knicks werden in das Eigentum der Gemeinde übernommen und durch Ausbildung von Knickschutzstreifen in ihrer Entwicklung gefördert.

Der Grünordnungsplan trifft für die Grünfläche sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung und zu Pflegemaßnahmen; auf eine Übernahme dieser Maßgaben in Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da die Flächen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde verbleiben.

Festgesetzte Bäume in den Verkehrsberuhigten Bereichen werden die Führung des Verkehrs gestaltend begleiten und die Wendeplätze markieren.

Die Vorgaben von Stammumfang und der Mindestgröße unbefestigter oder bepflanzter Flächen unter den Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. Die in der Planzeichnung dargestellten Größen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.

Die Bindung bezüglich Baumarten bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz später abgängiger Bäume wird eine gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken.

Die Vorgabe der Art der Anpflanzungen - im Bereich vorhandener oder anzulegender Knicks als Strauchwerk mit Bäumen standortgerechter Laubgehölzarten sowie entsprechend der einheimischen Knickvegetation - wird eine landschaftstypische Bepflanzung sicherstellen. Der Grünordnungsplan gibt Hinweise bzgl. Pflanzenarten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Die innerhalb der Verkehrsfläche "d" um die Parkstände festgesetzten Hecken werden aufgrund der bestimmten Pflanzenarten und deren Höhenentwicklung eine deutliche Grünabgrenzung bewirken.

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

Die Festsetzung, daß Hecken und andere Anpflanzungen einen Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, soll bewirken, daß den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt, ohne daß eine Einengung der sparsam bemessenen Erschließungsflächen erfolgt. Trockenmauern unter Anpflanzungen oder Zäune mit begrenzter Höhe innerhalb von Anpflanzungen können bei Bedarf erstellt werden; andere Einfriedigungen sind unzulässig, da sie der planerischen Zielsetzung einer Durchgrünung der Erschließungsräume durch gärtnerische Gestaltung ohne sichtbare Einbauten nicht entsprechen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 ermittelt und bewertet worden.

Das erforderliche Ausgleichs- und Ersatzpotential wird durch Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert und den Baugrundstücken der Reinen Wohngebiete sowie dem ergänzenden Ausbau der Verkehrsfläche "A", den auszubauenden Verkehrsflächen "d bis m" und der Entsorgungsfläche zugeordnet.

Ein Anteil von 2 380 qm der festgesetzten Ausgleichsflächen, der den Ausgleichsbedarf des Bebauungsplanes überschreitet, wird einem Öko-Konto für zukünftige Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Schenefeld zugeführt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Schenefeld ist Eigentümerin der Flurstücke 94 (Brookweg) und 139/92 (Fohrweg), das Land Schleswig-Holstein Eigentümerin des Flurstückes 68/19 (Holstenstraße). Das Flurstück 51/8 befindet sich im Privatbesitz; eine Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilfläche in das Eigentum der Gemeinde ist durch vertragliche Vereinbarung vorbereitet.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Bauwillige veräußert werden.

Die übrigen Flächen werden im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von der Gemeinde bzw. einem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald erfolgen.

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

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke der Wohngebiete werden ausschließlich über die Verkehrsfläche "A" und die daran anschließenden Verkehrsberuhigten Bereiche erschlossen.

Das Regenrückhaltebecken kann über die Verkehrsfläche "B" und Wege innerhalb der Grünfläche - Parkanlage - sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwecks Überwachung und Instandhaltung angefahren werden.

7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

7.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz der Wassergenossenschaft Schenefeld.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

7.2.3. Gas:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

7.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.6. Entwässerung:

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

Aufgrund der topographischen Situation wird für das in den Wohngebieten sowie auf den zugehörigen Erschließungsflächen anfallende Regenwasser ein Regenrückhaltebecken im südöstlichen Teil des Plangebietes erstellt. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund der geologischen Situation und des Grundwasserstandes nicht

möglich. - Regenwasser kann auch auf den Grundstücken gesammelt und wieder genutzt werden (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche o.ä.).

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

Für einzelne Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Wohnwege an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 vom 17.09.1998, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten Hess + Jacob, wird hingewiesen.

8.2. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Erkundung und Untersuchung des Baugrundes durch den Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. P.-C. Rohwedder vom 23.10.1997 sowie die Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt - Abteilung Geologie/Boden - des Landes Schleswig-Holstein vom 21.08.1998 wird hingewiesen.

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

8.3. Löschwasser

In den Baugebieten angrenzend an das Plangebiet sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Das Versorgungsnetz wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt und im Zuge der Erschließung erstellt.

9. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 16 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

Gesamtkosten:

9.1. Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb, ergänzender Ausbau
der Verkehrsfläche "A" sowie Ausbau
der Verkehrsberuhigten Bereiche
einschl. Entwässerung, Beleuchtung,
Verkehrszeichen, Anpflanzungen
und anzupflanzende Bäume,

Entwurf und Bauleitung ca. 1 415 000 DM

9.2. Entwässerungsanlagen:

Grunderwerb, Ausbau des
Regenrückhaltebeckens,
Leitungssysteme für die Ent-
wässerung der Baugrundstücke,
Entwurf und Bauleitung

ca. 847 800 DM

9.3. Grünfläche - Parkanlage - und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Grunderwerb, Ausbau, Anpflanzungen
einschl. Versetzen des Knick-
abschnittes, Schutzzäune,
Entwurf und Bauleitung

ca. 151 800 DM

9.4. Immissionsschutz:

Bauliche und technische Vorkehrungen
zur Minderung der Emissionen am
Schießstand-Gebäude sowie
Schallgutachten

ca. 153 600 DM

9.5. Vermessungen

ca. 42 400 DM

9.6. Planaufstellung und Gutachten:

Grünordnungsplan und Bebauungsplan
sowie Baugrunduntersuchung
einschl. Nebenkosten

ca. 91 900 DM

ca. 2 702 500 DM

WA
KREIS STEINBURG

Anschlußbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie für Telefon- und Kabelanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

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


Bürgermeister

