

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

Gärtnerei Pucks

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (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 09. Sep. 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gärtnerei Pucks", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

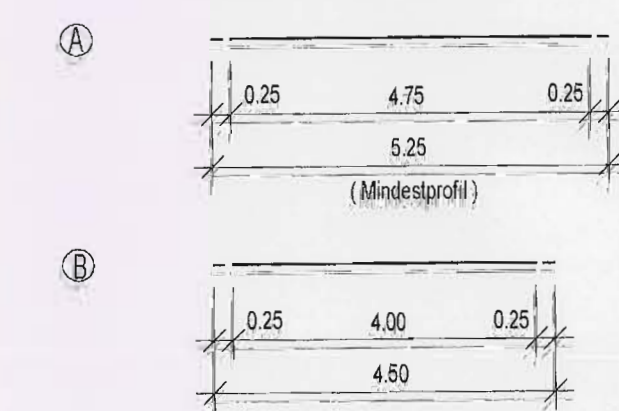
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.

Gemarkung Schenefeld Flur 6



PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Oberflächen - Fahrbahn: Pflaster
Anliegend: Pflaster
Parkstände: Pflaster



M 1:100

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
- GRZ = 0,20: Grundflächenzahl, maximal z. B. 0,20
- GRZ = 0,35: Geschossflächenzahl, maximal z. B. 0,35
- Bauweise, Baugrenze:
 - Offene Bauweise
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen:
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Parkstände innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Standplatz für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Festsetzungen:
 - Fläche für den privaten ruhenden Verkehr einschl. Anpflanzungen
- Stellplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Mit Rechten zu belastende Fläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzung eines Knicks
- Anpflanzung einer Hecke
- Anpflanzungen
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bindung für die Erhaltung einer Hecke
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Firsttrichtung, zwingend
- Zulässige Firsttrichtungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Knick

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z. B. 44/35
- Zugehörigkeitsknoten für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandener Baum
- Fortfallender Baum
- Fortfallender Knickabschnitt
- Fortfallender Abschnitt einer Hecke
- Mauer
- Fortfallende Mauer
- Vorhandene bauliche Anlage
- Vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen
- Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z. B. 3 m und 70 m
- Bezeichnung einer geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, z. B. "A"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. "12"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 28. Juli 1999

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 28. Juli 1999 bis 28. Feb. 2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 23. Nov. 2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschriften vom 17. Feb. 2002 und vom 09. Juli 2002

Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 17. Juni 2002

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung und über die öffentliche Auslegung am 10. Dez. 2001 und am 13. Mai 2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 13. Feb. 2002 bis 28. Feb. 2002 und vom 1. Juli 2002 bis 26. Juli 2002

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 07. Feb. 2002 und am 09. Juli 2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 4. März 2002 bis 04. April 2002 und vom 6. Juli 2002 bis 26. Aug. 2002

Schenefeld, den 02. Sep. 2002

Ant. Schenefeld
1. Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 03.07.02 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Itzehoe, den 07.08.02

Ant. Schenefeld
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09. Sep. 2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09. Sep. 2002 gebilligt

Schenefeld, den 02. Sep. 2002

Ant. Schenefeld
1. Bürgermeister

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

Schenefeld, den 09. Sep. 2002

Gemeinde Schenefeld
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 08.09.2002 an öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 mit dem 30. Dez. 2002 in Kraft getreten

Schenefeld, den 02. Sep. 2002

Ant. Schenefeld
1. Bürgermeister

Itzehoe, den 07.08.02

Ant. Schenefeld
1. Bürgermeister

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17
Gärtnerei Pucks

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOB1. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **09. Sep. 2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gärtnerei Pucks", 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.

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig;

sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2. Mischgebiet

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten 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 Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "4 bis 5" und "6 bis 12" sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 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, überschritten werden.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:

um bis zu:

"1.1" einschl. "1.2"	100 vom Hundert,
"2"	140 vom Hundert,
"3"	130 vom Hundert,
"4 bis 5"	110 vom Hundert,
"6 bis 8"	100 vom Hundert,
"9 bis 12"	110 vom Hundert.

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

5.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 70 qm Wohnfläche mind. ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz zu erstellen.

5.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 bis 12" 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 und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu den Verkehrsflächen einhalten.

5.3. Eigentums- und Nutzungszuordnung der außerhalb von Grundstücken festgesetzten Anlagen

Auf in Aussicht	Für in Aussicht	Anteil:
genommenem Grundstück:	genommenes Grundstück:	
"1.2"	"1.1"	1/1.

Entsprechend § 21a Abs.2 BauNVO gilt die Summe der Flächenanteile der in Aussicht genommenen Grundstücke "1.1" und "1.2" als Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO.

5.4. Ausschluss von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "1.1"

Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; können die festgesetzten vier Stellplätze ostwärts des Wendeplatzes der Verkehrsfläche "A" ausnahmsweise als überdeckte Stellplätze ausgebildet werden;

können ausnahmsweise weitere Stellplätze zugelassen werden, wenn der Bedarf die auf dem Grundstück bzw. dem zugeordneten in Aussicht genommenen Grundstück "1.2" festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr überschreitet - die Anordnung weiterer überdeckter Stellplätze ist unzulässig.

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

auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "1.1" bis zu einem Gesamtvolumen von 100 cbm sowie

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 bis 12" bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm

außerhalb der vorgenannten Standorte auf dem jeweiligen Grundstück

zulässig; ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Verkehrsflächen, ist jedoch von Nebenanlagen freizuhalten.

7. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

In Aussicht genom- mene Grundstücke:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut je Traufseite:	Max. Gesamthöhe:	Mind. Gesamthöhe:
---	---	---------------------	----------------------

"1.1 - ostwärtiger Baukörper"	3,50 m,	9,00 m,	6,50 m;
"1.1 - mittlerer Baukörper"	6,50 m,	9,00 m,	6,50 m;
"1.1 - westlicher Baukörper"	3,00 m,	4,50 m,	3,50 m;
"2 bis 5"	3,50 m,	9,00 m,	6,50 m;
"6 bis 12"	3,50 m,	8,00 m,	6,50 m.

Für Teilbereiche der Hauptbaukörper bis zu einem Anteil von max. 35 % der jeweiligen Trauflänge kann die festgesetzte Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut um max. 0,25 m überschritten werden.

7.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine mittlere Höhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstückes, nicht überschreiten.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

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

Der westliche Baukörper auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "1.1" kann als Ausnahme in Glas ausgebildet werden.

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mind. 35°.

Dacheindeckung -
Dachziegel oder Dachsteine
- rot, rotbraun, braun oder anthrazit -.

Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Für den mittleren und den westlichen Baukörper auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "1.1" kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

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

Firstrichtung -
Die in der Planzeichnung zwingend festgesetzte Firstrichtung gilt bei gegliederten Baukörpern für die Hauptfirstrichtung.

8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Außenwände:

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude, Putz, Holz oder Glas. Zusätzliche Fassadenbegrünungen sind zulässig.

9. 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 der jeweiligen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

10. Standplätze für Abfallbehälter § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Der in der Planzeichnung im Bereich des Anschlusses der Verkehrsfläche "B" an die Verkehrsfläche "A" festgesetzte Standplatz für Abfallbehälter ist den in Aussicht genommenen Grundstücken "8 bis 12" zugeordnet.

11. Mit Rechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:	Nutzungsberechtigte:
Auf in Aussicht genommenem Grundstück "3"	Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks "3", Gemeinde, Versorgungsunternehmen;
auf in Aussicht genommenem Grundstück "4"	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke "4" und "5", Gemeinde, Versorgungsunternehmen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Abschnitt "16.") ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 bis 9" ein Bereich in einer Breite von mind. 1,50 m als Knicksaum auszubilden.

Dieser Bereich ist als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Das Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

13. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 4 qm als unbefestigte Flächen auszubilden.

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

14. 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.

15. Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

15.1. in Verkehrsflächen

Die im südwestlichen Bereich des Wendeplatzes der Verkehrsfläche "A" in einer Breite von 1,50 m festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen und in einer Bewuchshöhe von mind. 1,00 m, bezogen auf die Verkehrsfläche, zu unterhalten.

Die übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk in standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche, anzulegen und zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

15.2. in Baugebieten

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "4" ist der Knickdurchbruch durch Ausbildung eines Erdwalles aus wuchsfähigem Boden mit leicht gemuldeter Wallkrone sowie mit Strauchwerk und Bäumen in

standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung zu schließen und zu unterhalten. Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "1.2" sind die in einer Breite von 1,50 m festgesetzten Anpflanzungen als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen und in einer Bewuchshöhe von mind. 1,00 m, bezogen auf die Verkehrsfläche "A", zu unterhalten. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

16. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 bis 9" die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanspflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen; im Bereich des Wendeplatzes der Verkehrsfläche "A" sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1.1", "6" und "12" ist die vorhandene Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu erhalten bzw. auf die festgesetzte Breite zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanspflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

17. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Grundstücke der Baugebiete können zu den Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen bis zu einer Bewuchshöhe von max. 1,00 m begrenzt werden; ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden. Weiterhin können die Grundstücke durch bepflanzte Trockenmauern - Friesenwälle - mit einer max. Gesamthöhe von 0,70 m 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.

18. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

9 Abs.1a BauGB

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Grund und Boden aufgrund der zulässigen Grundfläche sowie des zulässigen weiteren Versiegelungsanteils auf den Grundstücken und aufgrund des Ausbaus weiterer Verkehrsflächen westlich der vorhandenen Hecke sowie durch die erforderliche Entfernung und zu erwartenden Beeinträchtigungen von Knickabschnitten sind durch eine Ausgleichsfläche in einer Größe von mind. 2 205 qm außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Flurstück 8 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld abzulösen. Die Ausgleichsfläche ist den in Aussicht genommenen Grundstücken "2" und "6" zu insgesamt 6,5 % und den in Aussicht genommenen Grundstücken "7 bis 12" zu insgesamt 93,5 % 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 **09. Sep. 2002** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **09. Sep. 2002** gebilligt.

Schenefeld, den **02. Sep. 2004**

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 **09. Sep. 2002**

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -



Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 **13. Dez. 2002** bis **30. Dez. 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 **30. Dez. 2002** in Kraft getreten.

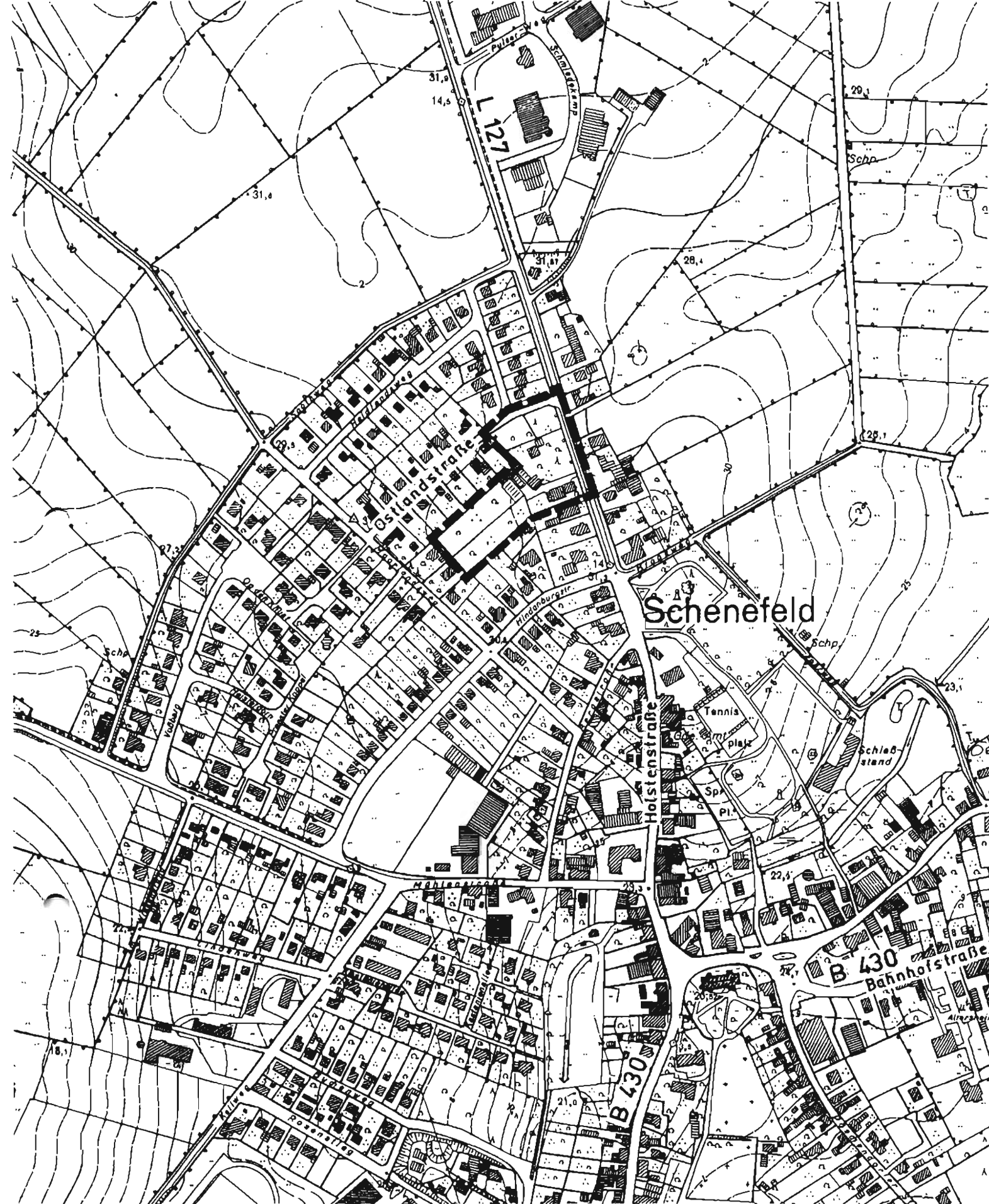
Schenefeld, den **02. Sep. 2004**

Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -



Planverfasser

PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE SCHENEFELD
Gärtnerei Pucks

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:5000

Anlage a



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE SCHENEFELD

Gärtnerei Pucks

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schenefeld in der Fassung der 6. Änderung aufgestellt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt westlich der Holstenstraße (L 127) und südlich der Ostlandstraße innerhalb der bebauten Ortslage von Schenefeld (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 1,194 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 0,598 ha,
Mischgebiete	ca. 0,363 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,233 ha,

Die Holstenstraße und die Ostlandstraße einschl. deren Verbindung durch einen Fuß- und Radweg sind ausgebaut. Auf den Flurstücken 44/33 und 44/34 wird die derzeit in Teilbereichen noch vorhandene Weihnachtsbaumkultur und im westlichen Bereich des Flurstückes 44/35 die derzeitige Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb kurzfristig aufgegeben werden. Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Holstenstraße Nr. 2 sowie das nördlich davon gelegene Wohnhaus bleiben bestehen und werden in die Planung übernommen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
Ergänzung vorhandener Nutzungsstrukturen und Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Familienheimen
zwecks Deckung des Bedarfs in der Gemeinde;

Ausweisung von Anpflanzungen und weiteren landschaftspflegerischen Maßnahmen

zur Durchgrünung des Plangebietes sowie als ökologische Aufwertung von Flächen;

Sicherstellung einer sparsamen Erschließung;

Vorgabe von Höhenentwicklungen und Gestaltungs-Festsetzungen

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

Soweit der Bebauungsplan Nr. 17 einen südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gebiet verlängerte Ostlandstraße und Heidlandsweg" überdeckt, werden dessen Ausweisungen gemäß den veränderten Planungszielen der Gemeinde Schenefeld neu festgesetzt und die Bindungen des Bebauungsplanes Nr. 2 zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 aufgehoben.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da durch die geplante Neubebauung eine auf dem Flurstück 44/35 vorhandene großflächige Versiegelung durch Stellplätze, Gewächshäuser, Kompostplatten u.ä. entfällt sowie die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich der neu anzulegenden Verkehrsflächen - abzüglich des in die Planung übernommenen baulichen Bestandes - ca. 5 700 qm beträgt und somit den Schwellenwert von 20 000 qm als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung erheblich unterschreitet.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Holstenstraße und die Ostlandstraße sichergestellt. Die Straßen sind in ausreichender Breite ausgebaut und verfügen über beidseitige Fußwege. Ein vorhandener Weg auf dem Flurstück 44/17 stellt die Verbindung zwischen den beiden Straßen für Fußgänger und Radfahrer sicher.

Die Grundstücke "4" und "5" werden über die Ostlandstraße erschlossen. Für das Grundstück "4" wird eine Anbindung in ausreichender Breite durch Veränderung des derzeitigen Grundstückszuschnittes

sowie dessen dingliche Sicherung mittels Festsetzung von Rechten vorbereitet. Zufahrten über den Fuß- und Radweg sowie zur Holstenstraße würden die Sicherheit und Leichtigkeit der dortigen Verkehrsabläufe behindern und werden deshalb - durch Vorgaben von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sowie Schließung einer vorhandenen Lücke im Knick, welche die Anbindung für die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ermöglichte - ausgeschlossen. Parkflächen sind an der Ostlandstraße vorhanden und werden in die Planung übernommen.

Die übrigen Grundstücke des Plangebietes werden ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen "A" bzw. "B" erschlossen. Die Verkehrsfläche "A" bindet an gut übersichtlicher Stelle an die Holstenstraße an; ein Platz am westlichen Ende ermöglicht zügiges Wenden auch für bis zu 3-achsige LKw. Die Verkehrsfläche "B" dient als Anliegerweg und verkehrsberuhigter Bereich lediglich der Anfahrbarkeit einer Gebäudegruppe. Parkflächen werden in ausreichender Zahl als Parkstände am Wendeplatz vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch den Anliegerweg erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter im Einmündungsbereich des Weges in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche "A" 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.

Die gewählte Art der differenzierten Ausbildung der inneren Erschließung im südlichen Teil des Plangebietes garantiert ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen, unterstützt die Gruppierung der Bebauung, erhöht den Wohnwert und läßt ein positives Wohnumfeld entstehen.

Unter Beachtung des Gebotes, mit Grund und Boden schonend umzugehen, sowie aus ökologischen Gesichtspunkten wird das Regenwasser auf den derzeit unbebauten Grundstücken des Plangebietes - soweit es dort nicht anderweitig genutzt werden soll - sowie innerhalb bzw. angrenzend an neu auszubauende Verkehrsflächen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Anschließend an die vorhandene Wohnbebauung nördlich und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt mit der Zielsetzung, hier - neben Wohnen und Räumen für freie Berufe - auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für diese Baugebiete ein und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Gemischten Bauflächen der zentralen Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, und von nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme ermöglicht, dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen abgewogen werden kann.

Die Grundstücke "1.1 bis 3" im südostwärtigen Bereich des Plangebietes werden entsprechend dem Bestand und angrenzend an südlich des Geltungsbereiches entlang der Holstenstraße vorhandene gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, die sich an dieser Stelle nicht in die Struktur der Ortslage einfügen und die wegen der angrenzenden Wohnbebauung bedenklich sind, werden alle anderen mischgebietsverträglichen Nutzungen zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, dass unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung beibehalten bzw. 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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl 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 Grundfläche darf - differenziert für den jeweiligen Bedarf an befestigten Flächen aufgrund der Lage von Zufahrten und der erforderlichen Stellplätze - um Werte von bis zu 100 % bzw. bis zu 140 % überschritten werden; maximal kann somit ein Anteil von 53 % der Grundstücksfläche versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

Die Grundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes - durch Gebäude in offener Bauweise überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern, bebaut werden.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur ist es in den Allgemeinen Wohngebieten geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke maximal zwei Wohnungen entstehen können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - sichern in den Mischgebieten den baulichen Bestand einschließlich eingefügter Entwicklungsmöglichkeiten und lassen in den Allgemeinen Wohngebieten eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen wird innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen

und überdeckte Stellplätze mit begrenzter Gesamtlänge ermöglicht. Darüberhinaus 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 den Verkehrsflächen einhält; auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Freiräume auf den Grundstücken sowie der Erschließungsräume vermieden.

Für das Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück "1.1" wird die Lage und Ausbildung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf dem Grundstück oder in der zugeordneten Fläche des Grundstückes "1.2" vorgegeben, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung und der sparsam bemessenen Erschließungsfläche zu vermeiden. Für die übrigen Baugrundstücke wird auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr verzichtet; deren 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 sowie die Durchgrünung der Erschließungsräume nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, je angefangener 70 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen PKW auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos freihalten.

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Ortsbild erforderlichen Umfang getroffen und lassen eine weitgehend individuelle Bebauung zu. Den Festsetzungen der Höhenentwicklung der Gebäude wird besondere Bedeutung beigemessen, zumal auf die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Dachneigung verzichtet wird. Bezüglich der Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut wird ein maximal zulässiger Mittelwert je Traufseite vorgegeben, um den Grundstückseigentümern Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung der Baukörper zu belassen; aus gleichem Grund werden Überschreitungen für Teilbereiche der Hauptbaukörper in bestimmtem Umfang zuge-

lassen. Für die Gesamthöhe ist der absolute Höchstwert sowie der Mindestwert festgesetzt, damit sich die Höhenentwicklung der Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen wird.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Variationsmöglichkeiten werden Bindungen über die Gestaltung von Außenwänden vorgegeben. Da das Erscheinungsbild der Bebauung wesentlich durch die Ausbildung der Dachflächen geprägt wird, werden neben einer Mindest-Dachneigung einschl. Materialien und Farba der Dacheindeckung auch die Ausrichtung der Firste sowie Bindungen bzgl. Ausbildung von Energie-Gewinnungsanlagen festgesetzt.

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

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen wird auf den Abschnitt "5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" verwiesen.

Vorhandene Knicks in den Randbereichen des Plangebietes werden - über den Schutz durch das Landesnaturschutzgesetz hinausgehend - als zu erhalten festgesetzt. Ein vorhandener Knickdurchbruch zur Holstenstraße wird durch Neuanpflanzung auf einem Erdwall geschlossen; ein Knickabschnitt im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche "A" in die Holstenstraße muss wegen der gebotenen Sichtverhältnisse entfallen. Soweit die Knicks auf Baugrundstücken verlaufen, ist auf den Grundstücken die Ausbildung eines Schutzstreifens mit extensiver Nutzung zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine optimale Erhaltung und Entwicklung der schützenswerten Landschaftsbestandteile vorgegeben.

Vorhandene Hecken werden - soweit nicht ein Teilabschnitt für den verkehrsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen entfallen muss - in die Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt.

Erhaltenswerte - z.T. ortsbildprägende - Bäume unterschiedlicher Größe werden in die Planung übernommen; durch Einhaltung von Abständen bei der Errichtung von Baukörpern und Stellplätzen sowie der Führung der Verkehrsfläche "A" wird deren Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Zusätzlich festgesetzte Bäume sowie weitere Hecken und Anpflanzungen werden die weitere Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen, den Standplatz für Abfallbehälter überdecken sowie Stell- und Parkplätze abschirmen.

Die Vorgaben von Stammumfang und der Mindestgrößen unbefestigter oder bepflanzter Flächen unter Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Bindung bezüglich Baumarten bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz abgegangener Bäume wird eine dauerhafte gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken; die Festsetzung der Art der Anpflanzungen wird eine landschaftstypische Bepflanzung sicherstellen.

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

Um eine weitere Durchgrünung der Erschließungsräume zu bewirken, wird vorgegeben, dass die Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden können. Durch den festgelegten Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) wird erreicht, dass den Pflanzen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt, ohne dass eine nicht vertretbare Einengung der Erschließungsfläche erfolgt. Weiterhin sind bepflanzte Trockenmauern und Zäune innerhalb von Anpflanzungen möglich. Andere Einfriedigungen sind unzulässig, da sie der planerischen Zielsetzung einer Durchgrünung der Erschließungsräume durch gärtnerische Gestaltung ohne sichtbare Einbauten nicht entsprechen.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen wird festgesetzt, um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszugängen und -zufahrten zu gewährleisten.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Flurstücke 44/33 und 44/34 sind im Landschaftsplan der Gemeinde Schenefeld als Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion, der übrige Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 ist als

Fläche für Erwerbsgartenbau ausgewiesen. Die Änderung des Landschaftsplanes ist nach Ansicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich; im Zuge einer generellen Fortschreibung wird eine Anpassung der Zielvorgaben auch in diesem Teil der Ortslage in Aussicht genommen.

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Grünordnungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wegen der geringen Größe der überplanten Freifläche nicht für erforderlich gehalten; gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Flurstücke 44/33 und 44/34 sind lange Zeit hindurch intensiv landwirtschaftlich durch einen Gartenbaubetrieb als Weihnachtsbaum- und Schnittgrünkultur genutzt worden; der ökologische Wert der Flächen ist daher als relativ gering anzusetzen. Auf dem Flurstück 44/35 sind - über den in die Planung übernommenen Gebäudebestand hinausgehend - Flächenanteile in einer Größe von ca. 2 060 qm durch die Grundstückszufahrt, Stellplatzflächen, befestigte Wege- und Vorplatzflächen, Gewächshäuser, Kompostplatten u.ä. befestigt. Aufgrund der Erschließungssituation muß ein ca. 5 m langer Knickabschnitt und ein ca. 4,5 m langer Abschnitt einer Buchenhecke entfallen.

Ersatz für die fortfallenden Knick- bzw. Heckenabschnitte wird durch Schließung der Knicklücke auf dem Grundstück "4" an der Holstenstraße und die Anordnung von weiteren Buchenhecken in einer Gesamtlänge von ca. 40 m geschaffen.

Die Konzeption der Bebauung, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken sowie die gewählte sparsame Erschließung beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Nach überschläglicher Quantifizierung können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 5 700 qm Fläche befestigt bzw. versiegelt werden (unbefestigte Flächenanteile innerhalb der Verkehrsflächen "A" bzw. "B" wurden außer Acht gelassen und die Aus-

nutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils auf den in Aussicht genommenen Grundstücken angenommen); dem steht eine Entsiegelung von Flächen in einer Größenordnung von 2 060 qm gegenüber.

Der ostwärtige Teil des Bebauungsplangebietes ostwärts der vorhandenen Hecke auf dem Grundstück "6" ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles anzusehen. Im westlichen Teil des Plangebietes können auf den Grundstücken "7 bis 12" max. 1 822 qm und weiterhin durch den Anteil des Wendeplatzes der Verkehrsfläche "A" westlich der vorhandenen Hecke und durch den Anliegerweg "B" max. 570 qm Grund und Boden bebaut bzw. versiegelt oder befestigt werden. Dies begründet einen Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:0,5 von 1 196 qm. Eine mögliche Beeinträchtigung von bis zu 50 % des auf den Grundstücken "6 bis 9" vorhandenen Knicks in einer Gesamtlänge von ca. 118 m und von 100 % eines Knickabschnittes von ca. 32 m durch Bebauung auf dem Grundstück "2" und Anbindung der Erschließungsstraße "A" an die L 127 erfordert - unter Ansatz einer Breite von 3,0 m für den Knickfuß - Ausgleich durch ca. 273 qm Fläche. Bei Ansatz der Ausgleichsfläche auf extensiv genutztem Grünland erhöht sich der Ausgleichsbedarf um das 1,5-fache auf insgesamt 2 205 qm. Bereitgestellt und dauerhaft ökologisch aufgewertet wird ein im Eigentum der Gemeinde Schenefeld befindlicher Flächenanteil des Flurstückes 8 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld im nordostwärtigen Teil des Gemeindegebietes.

Hinzu kommen die gesicherten Freiflächenanteile auf den Baugrundstücken, deren ökologischer Wert bei gärtnerischer Gestaltung höher anzusetzen ist als jener der vorhergehenden Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Land Schleswig-Holstein (Straßenbauverwaltung) ist Eigentümerin des Flurstückes der Holstenstraße (L 127); die Gemeinde Schenefeld ist Eigentümerin der Flurstücke der Ostlandstraße und des Fuß- und Radweges.

Die Flurstücke 44/33, 44/34 und 44/35 befinden sich im Privatbesitz. Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke "2" und "4 bis 12" werden seitens der derzeitigen Eigentümer an Bauwillige veräußert werden. Die Flächenanteile der geplanten Verkehrsflächen "A" und "B" werden nach erfolgter Herstellung - auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages - in das Eigentum der Gemeinde Schenefeld übernommen werden.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden - auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages - von dem Eigentümer des Flurstücks 44/35 bzw. einem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald erfolgen.

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden - nach Übernahme der Verkehrsflächen "A" und "B" durch die Gemeinde Schenefeld - über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Da der Zuschnitt von Grundstücken durch den Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden kann, ist auf einigen in Aussicht genommenen Grundstücken die Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen durch mit Rechten zu belastende Flächen erforderlich.

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 Schmutzwasserleitungen an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Anschluss der Regenwasserleitung innerhalb der Verkehrsflächen Holstenstraße sowie Ostlandstraße einschließlich des Fuß- und Radweges an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage ist vorhanden. Das auf den Verkehrsflächen "A" und "B" anfallende Regenwasser wird innerhalb der Verkehrsflächen oder - dinglich gesichert - auf Freiflächen des Grundstückes "1.1" versickert und dem Grundwasser zugeführt. Für die Grundstücke "1.1" und "3" besteht ein Anschluss an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage. Das auf den Grundstücken "2" bzw. "4 bis 12" anfallende Regenwasser soll dort versickert und dem Grundwasser zugeführt werden, soweit es nicht gesammelt und wieder genutzt wird.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

Für einzelne Grundstücke wird ein Standplatz für Abfallbehälter im Bereich des Anschlusses des Anliegerweges "B" an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche "A" vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Bodenprofile, ermittelt durch die Grundbau Ingenieure Schnoor + Brauer am 14.09.00, wird hingewiesen.

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

8.2. Löschwasser

Im Bereich der Holstenstraße und der Ostlandstraße sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Das Versorgungsnetz wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 entstehen der Gemeinde Schenefeld - aufgrund eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages - keine Kosten.

Die Eigentümer der Flurstücke 44/33 und 44/34 werden seitens der Gemeinde zu Beiträgen für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage herangezogen.

Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie Bereitstellung der Ausgleichsfläche werden vom derzeitigen Eigentümer des Flurstücks 44/35 getragen bzw. auf die Baugrundstücke umgelegt.

Netzkostenbeiträge für Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie für Telefon- und Kabelanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **09. Sep. 2002** gebilligt.

Schenefeld, den **09. Sep. 2002**

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -

