

SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

Pöschendorfer Straße

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 (GVOBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Pöschendorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

Gemarkung Schenefeld Flur 3

TEIL A PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

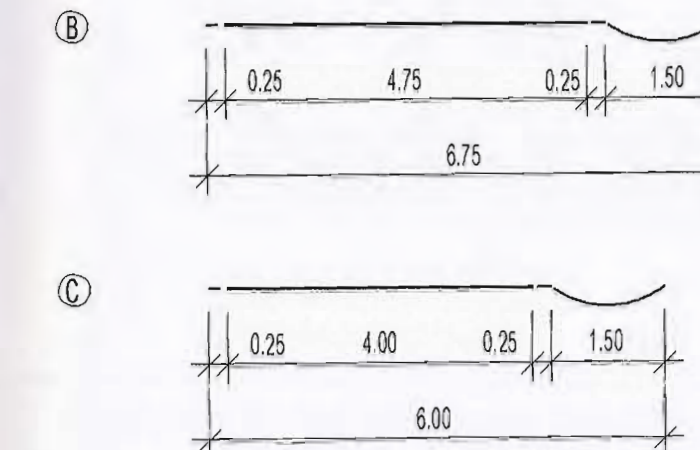


PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

M. 1:100

GEPLANTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Oberflächen - Fahrbahn: Pflaster
Anliegerweg: Pflaster
Parkstände: Pflaster



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GRZ = 0,20 Grundflächenzahl, maximal z.B. 0,20 §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ = 0,33 Geschossflächenzahl, maximal z.B. 0,33 §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Festsetzungen: § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Von der Bebauung freizuhalten Fläche § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25a 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
- Firstrichtung, zwingend § 92 LBO
- Zulässige Firstrichtungen § 92 LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 15b LandesnaturschutzG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Flur- und Gemarkungsgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- In Aussicht genomener Zuschchnitt der Grundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z.B. 39/22
- Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Vorhandener Baum
- Vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen
- Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z.B. 3 m und 30 m
- Bezeichnung einer öffentlichen Verkehrsfläche, z.B. "A"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. "1"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 15.02.2000

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.02.2002 bis 28.02.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 23.11.2000

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 08.02.2002

Entscheidung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 19.05.2002;
Mittteilung der Ergebnisse am 13.06.2002

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung und über die öffentliche Auslegung am 10.07.2002 und am 13.05.2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 13.02.2002 bis 28.02.2002 und vom 11.07.2002 bis 26.07.2002

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 08.02.2002 und am 10.07.2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 04.03.2002 bis 04.04.2002 und vom 26.07.2002 bis 12.08.2002

Schenefeld, den 27. November 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuehl

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

Itzehoe, den 07.10.02

AMT SCHENEFELD
KREIS STEINBURG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.09.2002 gebilligt.

Schenefeld, den 27. November 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuehl

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

Schenefeld, den 27. November 2002

Gemeinde Schenefeld
Der Bürgermeister
J.A. Kuehl

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 28.11.2002 bis 13.12.2002 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 13.12.2002 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 13. Dezember 2002

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuehl

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



SATZUNG DER GEMEINDE SCHENEFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
Pöschendorfer Straße

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 09.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Pöschendorfer Straße", 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

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind

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

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.

2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als

Vollgeschossen

§ 20 Abs.3 BauNVO

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

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 10" 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, um bis zu 115 vom Hundert überschritten werden. 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 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 und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Für Wohnungen ist je angefangene 70 qm Wohnfläche mindestens ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz 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; 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.

Auf in Aussicht genom- menen Grundstücken:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut je Traufseite:	Max. Gesamthöhe:	Mind. Gesamthöhe:
"1 bis 10"	3,50 m,	9,00 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.

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.

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

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter -

Lage innerhalb der

Verkehrsfläche:

"B" - nördlicher Bereich

"B" - südlicher Bereich

Für in Aussicht genommene

Grundstücke:

"2 bis 4",

"5 bis 8".

11. 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 "14.") ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "3 bis 7" 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.

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

Die festgesetzten Bäume sind als Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*) 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.

13. Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

13.1. in Verkehrsflächen

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

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

13.2. in Baugebieten

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "10" ist eine freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen bzw. der vorhandene Bewuchs zu ergänzen und in einer Höhe von mind. 1,00 m, bezogen auf die Verkehrsfläche "A", zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

14. 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.

15. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Grundstücke des Baugebietes 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.

16. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Die Umwandlung der dem Landeswaldgesetz unterliegenden Fläche des Flurstückes 39/22 ist durch eine Ersatz- bzw. Ausgleichsfläche in einer Größe von mind. 8 077 qm zu kompensieren und auf den - im Eigentum der Gemeinde Schenefeld stehenden - Flurstücken 7 bzw. 8 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld abzulösen.

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 sind durch eine Ausgleichsfläche in einer Größe von mind. 2 100 qm außerhalb des Plangebietes zu kompensieren und innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Park"

festgesetzten - im Eigentum der Gemeinde Schenefeld stehenden - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück 51/59 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld) abzulösen.

Die Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen sind den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes sowie den auszubauenden Verkehrsflächen "B" und "C" zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturenschutzgesetz) 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 09.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2002 gebilligt.

Schenefeld, den 27. November 2002



Amt Schenefeld
- Der Amtsvorsteher -
[Signature]

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

Schenefeld, den 28. November 2002



Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -
[Signature]

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 28.11.2002 bis 13.12.2002 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 13.12.2002 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 13. Dezember 2002



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher -
[Signature]

Planverfasser

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

Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE SCHENEFELD
Pöschendorfer Straße

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:5000

Anlage a





BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE SCHENEFELD

Pöschendorfer Straße

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 erstellt.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt an der Pöschendorfer Straße und schließt südlich an die bebaute Ortslage von Schenefeld an (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 0,896 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,683 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,213 ha,

Die Pöschendorfer Straße ist ausgebaut. Auf dem Flurstück 39/22 ist die Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb vor längerer Zeit aufgegeben worden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:
Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Familienheimen

zwecks Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in der Gemeinde;

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;

Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen sowie von Anpflanzungen und weiteren landschaftspflegerischen Maßnahmen

zur Durchgrünung des Plangebietes und Gestaltung des Ortsrandes sowie als ökologische Aufwertung von Flächen zwecks Ausgleich für überbaute und versiegelte Anteile;

Sicherstellung einer sparsamen Erschließung;

Vorgabe von Höhenentwicklungen und Gestaltungs-Festsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich der neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen ca. 4 200 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 Pöschendorfer Straße (Verkehrsfläche "A") sichergestellt. Diese ist in ausreichender Breite ausgebaut und verfügt über beidseitige Fußwege.

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden ausschließlich über die öffentlichen Verkehrsflächen "B und "C" als verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen. Die Verkehrsfläche "B" bindet an die Pöschendorfer Straße an; ein Platz am ostwärtigen Ende ermöglicht zügiges Wenden auch für bis zu 3-achsige LKw. Die Verkehrsfläche "C" sowie eine Ausweitung am Wendeplatz der Verkehrsfläche "B" dienen als Anliegerwege lediglich der Anfahrbarkeit von Gebäudegruppen.

Parkflächen werden in ausreichender Zahl als Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche "B" verteilt vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch Anliegerwege erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich dieser Wege in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche "B" 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 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 Grundstücken - soweit es dort nicht anderweitig genutzt werden soll - sowie innerhalb der neu auszubauenden Verkehrsflächen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt.

Um im Bereich der Verkehrsflächen Sickermulden in wirksamen und ausreichenden Längen bereitstellen zu können, werden die Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken auf bestimmte Bereiche beschränkt.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

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

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (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 dieses Baugebiet ein und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Gemischten Bauflächen der 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.

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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, 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 Grundfläche 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.

Die Baugrundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes und als Übergang zur freien Landschaft - durch Gebäude in offener Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur ist es 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 - lassen 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.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt den Grundstückseigentümer 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 Orts- und Landschaftsbild 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 Schnittkante 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 zugelassen. Für die Gesamthöhe ist der absolute Höchstwert sowie der Mindestwert festgesetzt, damit sich die Höhenentwicklung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild 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 Farbe 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 und deren Ausgleich wird auf den Abschnitt "5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen" verwiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen sowie die außerhalb des Plangebietes gesicherten Flächen stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der früher durch einen Gartenbaubetrieb landwirtschaftlich genutzten, zwischenzeitlich durch Sukzession zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gewandelten Fläche zum Zwecke der Bebauung und Erschließung dar.

Festgesetzte Bäume in den Verkehrsflächen werden die Durchgrünung des Plangebietes durch Großgrün sicherstellen, die Führung des Verkehrs gestaltend begleiten, Parkstände und Standplätze für Abfallbehälter überdecken sowie den Wendepunkt markieren.

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.

Vorhandene Knicks in den Randbereichen des Plangebietes werden - über den Schutz durch das Landesnaturschutzgesetz hinausgehend - als zu erhalten festgesetzt. 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.

Durch Festsetzung einer Hecke auf dem Grundstück "10" entlang der Pöschendorfer Straße wird eine deutliche Grünabgrenzung zwischen der

Übergebiethlichen Erschließungsstraße und dem Baugebiet bewirkt. Weiterhin wird die Vorgabe der Art der Anpflanzungen 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. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Flurstück 39/22 ist im Landschaftsplan der Gemeinde Schenefeld noch als Weihnachtsbaumkultur 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.

Für die Inanspruchnahme des Flurstückes 39/22 zum Zwecke der Erschließung und Bebauung ist infolge zwischenzeitlicher Sukzession eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 12 des Landeswaldgesetzes erforderlich; deren Erteilung wurde in Aussicht gestellt. Ersatzflächen auf im Eigentum der Gemeinde Schenefeld befindlichen Flächenanteilen der Flurstücke 7 und 8 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld sind - in Abstimmung mit dem Forstamt Rantzau - bereitgestellt worden.

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. 19 wegen der geringen Größe der überplanten Freifläche nicht für erforderlich gehalten; gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Flurstück 39/22 ist lange Zeit hindurch intensiv landwirtschaftlich durch einen Gartenbaubetrieb als Weihnachtsbaum- und Schnittgrünkultur genutzt worden. Durch die Planung werden keinerlei Eingriffe in vorhandene Knicks vorbereitet.

Die Konzeption der Bebauung, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken sowie die gewählte sparsame Erschließung und die Zuführung des Regenwassers zum Grundwasser beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Bei der überschläglichen Quantifizierung der möglichen Eingriffe werden unbefestigte Flächenanteile innerhalb der Verkehrsflächen "B" bzw. "C" außer Acht gelassen und von der Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils auf den in Aussicht genommenen Grundstücken ausgegangen; es ergibt sich somit maximal eine Inanspruchnahme von 4 190 qm bisher unversiegelten Grund und Bodens. Dies begründet einen Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:0,5 von ca. 2 100 qm. Bereitgestellt und dauerhaft ökologisch aufgewertet wird ein im Eigentum der Gemeinde Schenefeld befindlicher Flächenanteil des Flurstückes 51/59 der Flur 2 der Gemarkung Schenefeld in einer Größe von ca. 2 380 qm, gelegen innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Park" festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der gemäß Grünordnungsplan über den Ausgleichsbedarf für dieses Plangebiet hinausgeht. Der Ausgleich für die Bodenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Pöschendorfer Straße" ist somit um ca. 280 qm entsprechend ca. 13 % größer als der ermittelte Bedarf.

Hinzu kommen die gesicherten Freiflächenanteile auf den Baugrundstücken, die 57 % der Grundstücksfläche ausmachen und deren ökologischer Wert bei gärtnerischer Gestaltung höher anzusetzen ist als jener der vorhergehenden intensiven Nutzung durch eine Monokultur.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Schenefeld ist Eigentümerin des Flurstückes 63/7 (Verkehrsfläche "A").

Das Flurstück 39/22 befindet sich im Privatbesitz.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke werden seitens des derzeitigen Eigentümers an Bauwillige veräußert werden. Die Flächenanteile der geplanten Verkehrsflächen "B" und "C" werden nach erfolgreicher 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 39/22 bzw. einem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald erfolgen.

7.1. Verkehrserschließung

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

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 Verkehrsfläche "A" an das Trennsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage ist vorhanden. Das auf den Verkehrsflächen "B" und "C" anfallende Regenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System innerhalb der Verkehrsflächen versickert und dem Grundwasser zugeführt.

Das auf den Grundstücken 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 werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Anliegerwege an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche "B" vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Bodenprofile, ermittelt durch die Grundbau Ingenieure Schnoor + Brauer am 14.09.2000 und am 03.06.2002 wird hingewiesen. Detaillierte Baugrunduntersuchungen - veranlasst durch die Grundstückseigentümer - werden für notwendig erachtet.

8.2. Löschwasser

Im Bereich der Pöschendorfer Straße sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden. Das Versorgungsnetz wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen der Gemeinde Schenefeld - aufgrund eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages - keine Kosten.

Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen sowie Bereitstellung der Ersatz- bzw. Ausgleichsflächen werden vom derzeitigen Eigentümer des Flurstücks 39/22 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 *09.09.2002* gebilligt.

Schenefeld, den *27. November 2002*

Gemeinde Schenefeld
- Der Bürgermeister -

