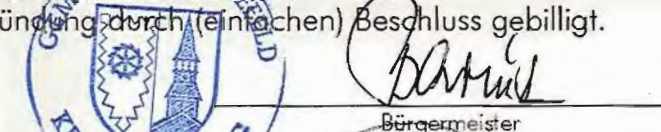
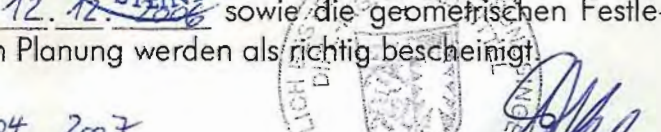
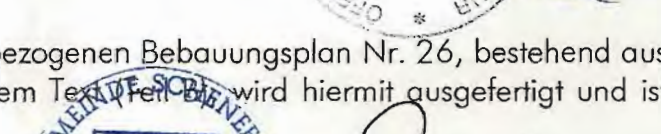
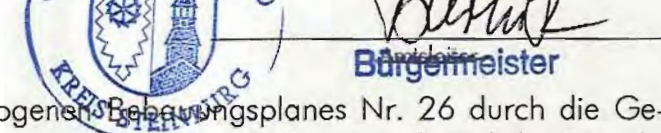


Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 26 "Stadthaus Hohenzollernpark" für das Gebiet "Holstenstraße 23" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

Präambel

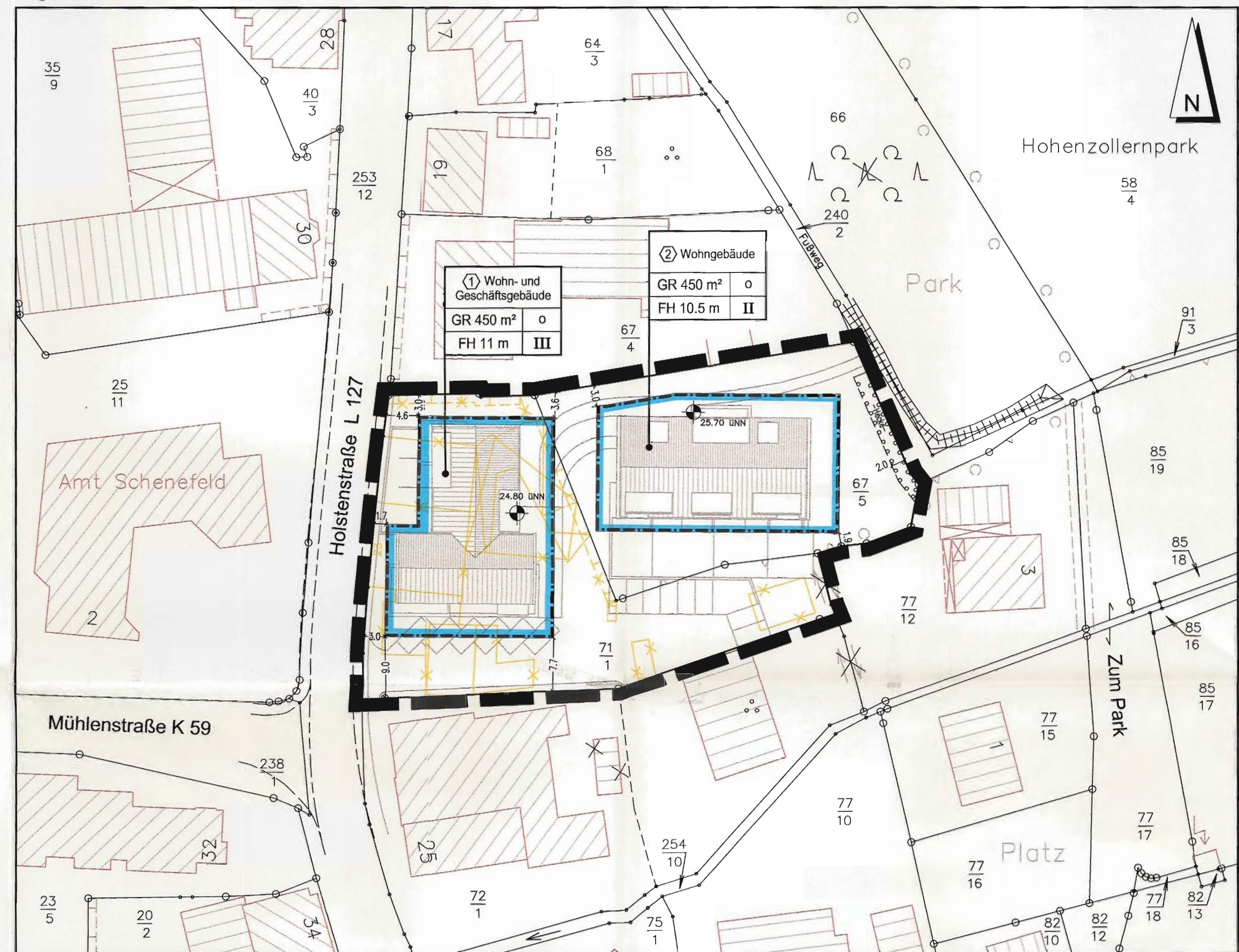
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 16.04.2007 folgende Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 26 "Stadthaus Hohenzollernpark" für das Gebiet "Holstenstraße 23", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2007.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.02.2007 bis 05.03.2007 erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2007 den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 23.02.2007 bis 05.03.2007 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird und die Öffentlichkeit innerhalb obiger Monatsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgeben kann. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.04.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.04.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einsetzen) Beschluss begilligt.
Schenefeld, den 16.04.2007

Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 12.10.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
H. Zehner, den 18.04.2007

H. Zehner
- Die Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
Schenefeld, den 19.04.2007

Bürgermeister
- Der Beschluss des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.05.2007 in Kraft getreten.
Schenefeld, den 02.05.2007

Amtsleiter

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93



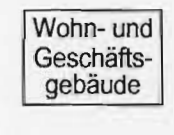
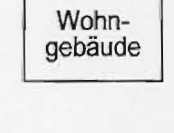
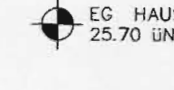
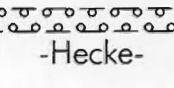
Kreis Steinburg - Gemeinde Schenefeld - Gemarkung Schenefeld - Flur 4

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Katasteramt Elmshorn, Stand: 23.01.2007
Umringvermessung: Vermessungsbüro Tittel, 17.10.2006

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen

	Art der Nutzung "Wohn- und Geschäftsgebäude"
	Art der Nutzung "Wohngebäude"
GR 450 m²	Grundfläche, hier max. 450 m²
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 3
FH 11 m	Firsthöhe über OK Bezugspunkt, hier maximal 11 m
	Bezugspunkt, Höhe üNN
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 12 (3) BauGB
§ 6 BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 12 (3) BauGB
§ 6 BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 16 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 18 (1) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 22 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB
§ 23 (3) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Darstellungen ohne Normcharakter

-  Nummer des Baufensters
-  enfallende Gebäude und Nutzungen
-  geplantes Gebäude
-  Grundstückserschließung

Grenze des räumlichen Geltungs- § 9 (7) BauGB
bereichs

Text (Teil B)

1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche von 450 m² je Baufenster, mithin 900 m² insgesamt, darf im Plangebiet durch die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

2. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

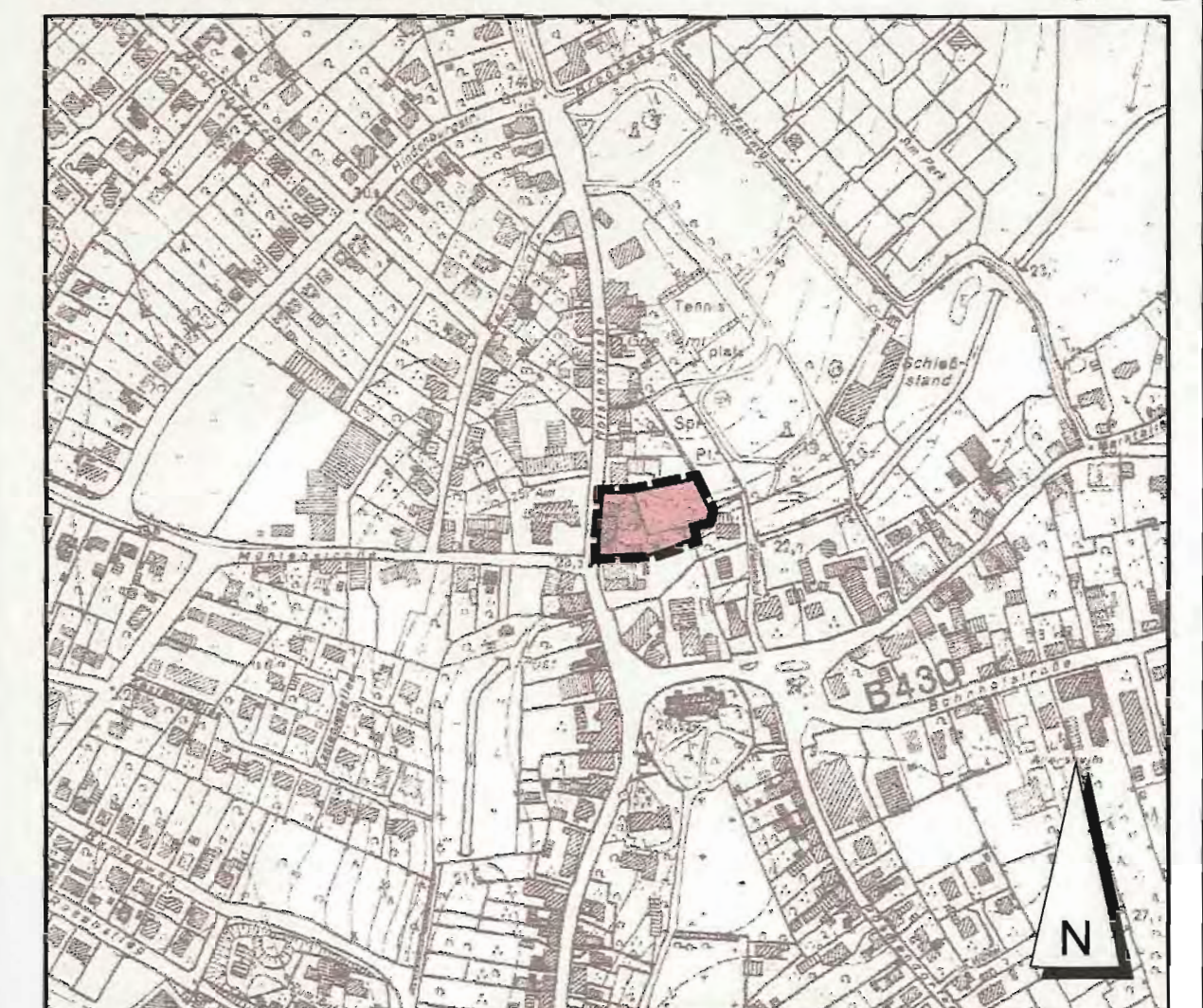
Im Baufeld 1 wird an der westlichen Gebäudefront bis zu einer Tiefe von 6 m zum Fahrbandrand der L 127 Lärmpegelbereich V und für einen Abstand bis 21 m zum Fahrbandrand Lärmpegelbereich IV festgesetzt. An der verbleibenden nördlichen und südlichen Gebäudefront des Baufeldes 1 gilt Lärmpegelbereich III.

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Büroräumen) sind im Baufeld 1 folgende Schallschutzanforderungen zu gewährleisten.

Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße R _{w, res} des Außenbauteils in dB		
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
III	33	30
IV	38	35
V	43	40

Für im Lärmpegelbereich III bis V liegende Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte oder sonstige technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Übersichtskarte



Stand: 16.04.2007

Maßstab 1:5000

**Satzung der
Gemeinde Schenefeld
über den
Vorhaben bezogenen
Bebauungsplan Nr. 26
"Stadthaus Hohenzollernpark"
für das Gebiet "Holstenstraße 23"**

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22

Mail:
info@suk-ingenieure.de

Ingenieurgesellschaft

Sass & Kuhrt

Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung



Gemeinde Schenefeld

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Stadthaus Hohenzollernpark“ für das Gebiet „Holstenstraße 23“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB

Bvh.-Nr.: 07006

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Schenefeld
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele.....	1
2. Planerische Vorgaben.....	1
3. Erläuterung der Planfestsetzungen.....	2
3.1 Art und Maß der Nutzung.....	2
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
3.3 Grünordnung.....	3
3.4 Immissionsschutz.....	4
3.5 Denkmalschutz.....	5
4. Verkehrserschließung.....	6
5. Technische Infrastruktur.....	6
5.1 Versorgung.....	6
5.2 Entsorgung.....	6
6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse.....	7
7. Flächenbilanzierung.....	7
8. Durchführungsvertrag, Kosten.....	7
9. Anlagen.....	7
9.1 Anlage 1: Vorhabenplan.....	7

Gemeinde Schenefeld

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Stadthaus Hohenzollernpark“ für das Gebiet „Holstenstraße 23“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Schenefeld gegenüber der Amtsverwaltung an der Holstenstraße 23 (Landesstraße 127). Das Grundstück Nr. 23 besteht aus den Flurstücken 71/1 und 67/5 der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Schenefeld und ist 3.000 m² groß.

Südlich befindet sich ein größeres Geschäftshaus, nördlich grenzt ein größeres Mehrfamilienhaus, südöstlich ein Einfamilienhaus an. Östlich liegt ein Spielplatz; im weiteren schließt der Hohenzollernpark an.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Nachnutzung des ehemaligen Fleischereigelandes durch ein Wohn- und Geschäftsgebäude an der Holstenstraße und ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Es sind in zwei Bauabschnitten jeweils 10 bzw. 11 barrierefreie und zum Teil behindertengerechte Eigentumswohnungen vorgesehen. Im Vorderhaus soll darüber hinaus eine Gewerbeeinheit (Friseur) entstehen.

Die Gemeinde unterstützt die Nachnutzung des ehemaligen Fleischereigelandes. In der zentralen innerörtlichen Lage werden attraktive Stadtwohnungen für 1 bis 2 Personenhaushalte geschaffen. Damit wird insbesondere auch dem Wandel der Haushaltsgößen und -Typen Rechnung getragen und in der Gemeinde Schenefeld ein differenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde Schenefeld hat am 19. Februar 2007 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Stadthaus Hohenzollernpark“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorhabenrealisierung insbesondere für den rückwärtigen Bereich geschaffen werden.

2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Schenefeld ist gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) ländlicher Zentralort. Schenefeld ist Sitz der Amtsverwaltung und Schulzentrum.

Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll in zentralen Orten möglichst 20 Prozent des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten (vgl. Ziffer 7.1 (4) LROPI).

Gemäß Neufassung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Zudem liegt es in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Der Bereich des Meiereigrabens südlich des Plangebietes ist darüber hinaus im Landschaftsrahmenplan als 'Verbundsystem' gekennzeichnet. Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan als 'Siedlung' enthalten. Beidseitig des Meiereibaches ist ein 'regionaler Biotopverbund (Verbundachse)' ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet und den Umgebungsbereich gemischte Baufläche (M) aus. Östlich grenzt eine Grünfläche -Spielplatz- an. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: 900 m²).

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit differenzierten Wohnungsangeboten wird Rechnung getragen (siehe oben).

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Planungsziel ist eine Nachnutzung des ehemaligen Fleischereigeländes durch ein Wohn- und Geschäftsgebäude an der Holstenstraße und ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich. Es sind jeweils 10 bzw. 11 barrierefreie und zum Teil behindertengerechte Eigentumswohnungen mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von rund 75 m² vorgesehen. Im Vorderhaus soll darüber hinaus eine Gewerbeeinheit (Friseur) entstehen. Es soll eine gebäudeweise Realisierung in zwei Abschnitten erfolgen. Dem Bebauungsplan liegt der Vorhabenplan mit Stand vom 19.02.2007 zugrunde.

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die nähere Umgebung in der Ortsmitte ist durch Versorgungsbereiche, Verwaltung und Wohnen gekennzeichnet. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan setzt ein Wohn- und Geschäftsgebäude (Baufeld 1) sowie im hinteren Bereich ein Wohngebäude (Baufeld 2) fest.

Das Maß der Nutzung ist an den Vorhabenplan angelehnt, lässt jedoch jeweils in geringem Maß Spielräume für die Weiterentwicklung des Architekturentwurfs oder spätere bauliche Ergänzungen. Die zulässige Grundfläche wird auf maximal 450 m² je Gebäude festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrund-

stück lediglich unterbaut wird, um insgesamt 1.200 m² überschritten werden. Die Gesamtversiegelung beträgt damit maximal 2.100 m².

Die Lage und Höhe des Vorderhauses soll die Raumkanten und Firsthöhen der angrenzenden Gebäude berücksichtigen und zwischen diesen vermitteln. Die Lage der Wohnungen soll gegenüber der Holstenstraße leicht erhöht sein, um einen Übergang zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Vorgartenbereich zu schaffen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt im Mittel etwa 0,8 m über Straßenniveau und wird als Höhenbezugspunkt auf 24,80 m üNN festgesetzt. Die Firsthöhe wird unter Berücksichtigung der Firsthöhen der angrenzenden Gebäude auf maximal 11,0 m über dem Höhenbezugspunkt begrenzt. Das Gebäude ist bei dem vorgesehenen Vollausbau des Obergeschosses 3-geschossig.

Das Gelände steigt von 23,40 m im Südwesten auf 25,80 m im Nordosten. Daraus und durch die geplante Tiefgarage ergibt sich für das Gebäude 2 ein Höhenbezugspunkt von 25,70 m. Die Firsthöhe wird auf 10,5 m, die Zahl der Vollgeschosse zudem auf maximal 2 begrenzt.

Im Süden schließen Terrassen an das Gebäude an. Das Gelände wird durch eine Mauer oder Böschung zu den geplanten Stellplätzen abgestuft, so dass die Stellplätze wieder auf dem natürlichen Geländeniveau liegen.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäudekanten des Vorderhauses nehmen die Baufluchten der Nachbargebäude auf, so dass sich zum Straßenraum hin eine homogene und relativ geschlossene Raumkante ergibt. Die Baugrenzen nehmen hier die Gebäudefront des Vorhabenplans auf. Ansonsten weisen auch die Baugrenzen einen Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Baugrundstück auf.

Zu den Nachbargrundstücken ist ein Mindestgrenzabstand von 3 m erforderlich; weitergehend sind jedoch die Abstandsregelungen der Landesbauordnung (LBO) maßgebend, so dass sich in der Regel größere Abstände ergeben werden.

An der Südostecke des Baufeldes 2 kann der reduzierte Abstand von 1,9 Meter zur bestehenden Grenze nur erreicht werden, wenn eine entsprechende Baulast auf dem Nachbargrundstück eingetragen wird oder die Fläche durch den Vorhabenträger erworben werden kann. Dies wird durch den Vorhabenträger geprüft.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Grünordnung

Das Plangebiet ist im festgestellten Landschaftsplan als 'Siedlung' enthalten. Beidseitig des Meiereibaches ist ein 'regionaler Biotopverbund (Verbundachse)' ausgewiesen. Im verdichteten innerörtlichen Bereich ist dieser aufgrund der angrenzenden Bebauung nur auf eine Freilegung des Meiereibaches und dessen unmittelbaren Um-

gebungsbereich zu beschränken. Die dargestellte Verbundachse ist insoweit nicht flächenscharf.

Östlich des Spielplatzes liegt der Hohenzollernpark mit einem vergleichsweise dichten Gehölzbestand. Wald ist jedoch nach Auskunft der Unteren Forstbehörde nicht betroffen.

Im Hohenzollernpark besteht laut Landschaftsplan Lebensraumpotential für Kulturlöcher. Das Vorkommen geschützter Arten im Sinne des § 10 (2) 11 BNatSchG ist aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung nicht wahrscheinlich.

Durch die Aufnahme der Gebäudefluchten und der Firsthöhen der Nachbargebäude wird das Vorhaben zur öffentlichen Verkehrsfläche, durch die vorhandenen Gebäude und im Osten durch den am Weg verlaufenden Knick im übrigen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Zur Abschirmung des Grundstücks zu dem an der Ostgrenze parallel zum Spielplatz verlaufenden öffentlichen Weg wird eine Hecke festgesetzt. Die Bepflanzung der Hecke soll mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erfolgen. Je laufender Meter Hecke sollen mindestens 2 Gehölze gepflanzt werden.

Die derzeit vorhandene Versiegelung beträgt ca. 40 bis 50 % der Grundstücksfläche. Der rückwärtige Bereich (Flurstück 67/5) weist als Garten allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Die zusätzliche Flächenversiegelung bleibt deutlich unter den für Mischgebiete in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine weitergehende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt insofern nicht.

3.4 Immissionsschutz

Das Gebäude liegt an der Landesstraße 127 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 4.500 Kfz gemäß der Verkehrsmengenzählung von 2005 bei einem Güterverkehrsanteil von rund 400 Fahrzeugen bzw. 8,9 %. Unter Berücksichtigung einer Prognose bis 2027 ergeben sich in 6,3 m Abstand zur Fahrbahnmitte (südwestliche Gebäudeecke) 69 dB(A) tags und 61 dB nachts.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung werden (bei einer mittleren Aufpunkthöhe von 6 m (1. Obergeschoss)) erst nach 18 m (tags) bzw. 22 m Abstand (nachts) eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung nach 32 m am Tag bzw. 37 m in der Nacht erreicht.

Zur Bewahrung des Ortsbildes und Einbindung der geplanten Bebauung ist die Orientierung an den bestehenden Gebäuden und die Beibehaltung der bestehenden Gebäudeflucht erforderlich. Lärmschutzwände sind in der zentralen Ortslage eben-

falls nicht sinnvoll. Der Gebäudeentwurf sieht über die leichte Erhöhung des Erdgeschossfußbodens um ca. 1 m, die Gliederung der Fassade sowie in Teilbereichen durch vorgelagerte Balkone Maßnahmen vor, die zu einer Abschirmung des Verkehrslärms beitragen.

Unabhängig davon sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Vorderhauses zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgereusche zwingend erforderlich.

In Anlehnung an die Tabelle 8 der DIN 4109 werden für Aufenthaltsräume (insbesondere Wohn-, Schlaf- und Büroräume) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Bemessungskriterium ist dabei der maßgebliche Außenlärmpegel, welcher sich aus dem für das jeweilige Wohnraumfenster errechneten Beurteilungspegel tagsüber unter Zuschlag von 3 dB ergibt.

In einem Abstand von 9,3 m zur Fahrbahnmitte bzw. 6 m zum Fahrbahnrand der L 127 wird Lärmpegelbereich V, bis zu einem Abstand von 21 m zum Fahrbahnrand wird Lärmpegelbereich IV festgesetzt. An der verbleibenden nördlichen und südlichen Gebäudefront des Baufeldes 1 gilt Lärmpegelbereich III.

Den Lärmpegelbereichen sind in Anlehnung an die DIN 4109 erforderliche resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugeordnet. Für die Wohnräume mit Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m wurde ein Abschlag von 2 dB bereits berücksichtigt, da die Wohnungen einen entsprechenden Grundriss aufweisen.

Für im Lärmpegelbereich III bis V liegende Schlafräume und Kinderzimmer, mithin die nördliche, westliche und südliche Gebäudefront des Vorderhauses, sind schalldämmte oder sonstige technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftversorgung sicherstellen zu können.

Die Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I und II werden in der Regel durch Fenster handelsüblicher Bauart erfüllt. Für die der Straße abgewandte östliche Gebäudefront des Vorderhauses werden deshalb keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Hinterhauses werden die Orientierungswerte für Mischgebiete bei freier Schallausbreitung nachts geringfügig überschritten. Aufgrund der Schirmwirkung des Vorderhauses werden für das Hinterhaus keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich der St. Bonifatius Kirche. Die Errichtung der baulichen Anlagen bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Archäologischen Landesamtes innerhalb der mittelalterlichen Altstadt von Schenefeld. Im rückwärtigen Bereich (Bau-feld 2) ist mit archäologischem Kulturgut zu rechnen. Hier sollen Prospektionen zur Erkundung des möglichen archäologischen Kulturgutes durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wurde zwischen Vorhabenträger und Archäologischem Landesamt eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Holstenstraße (L 127) und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Grundstückszufahrt wird gemäß Vorhabenplan eine Breite von ca. 5,5 m haben. Die Anbindung an die Landesstraße erfolgt gemäß § 10 StVO über einen abgesenkten Bordstein. Die zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung ist gering.

Die Grundstückszufahrt erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Hierüber werden ca. 15 Stellplätze für das Vorderhaus erschlossen. Darüber hinaus erfolgt die Zufahrt für eine Tiefgarage im Gebäude 2 für weitere 11 Stellplätze. Aufgrund des Geländegefälles kann die Zufahrt der Tiefgarage annähernd höhengleich erfolgen. Auf lange und steile Rampen kann verzichtet werden.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Schenefeld sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Die Deutsche Telekom AG wird die Gebäude zum Zeitpunkt der Bebauung an das Telekommunikationsnetz anschließen.

5.2 Entsorgung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird an das in der Holstenstraße vorhandene Leitungsnetz angebunden.

Das Niederschlagswasser wird ca. 50 m südlich des Plangebietes dem Meiereibach zugeführt. Überschlägige Ermittlungen zeigen, dass das Vorflutsystem durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung nicht beeinträchtigt wird.

Mittig in der Fläche wird in Nord-Süd-Richtung eine Regenwasserleitung vermutet. Lage und Dimension konnten im Vorwege nicht festgestellt werden. Das dort eventuell anfallende Oberliegerwasser ist in geeigneter Weise an das öffentliche Leitungssystem anzuschließen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf Veranlassung des Kreises Steinburg.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger hat sich die Eigentumsrechte an dem Grundstück vertraglich gesichert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.000 m². Für die beiden Gebäude ist eine zulässige Grundfläche von jeweils 450 m² festgesetzt. Die Gesamtversiegelung darf 2.100 m² nicht überschreiten. An der Ostgrenze ist auf einer Fläche von ca. 75 m² eine Hecke zu pflanzen.

8. Durchführungsvertrag, Kosten

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Für den Erschließungsbeginn, die abschnittsweise Realisierung und den Abschluss der Baumaßnahme wurden Fristen vereinbart.

Schenefeld, 19. 04. 2007



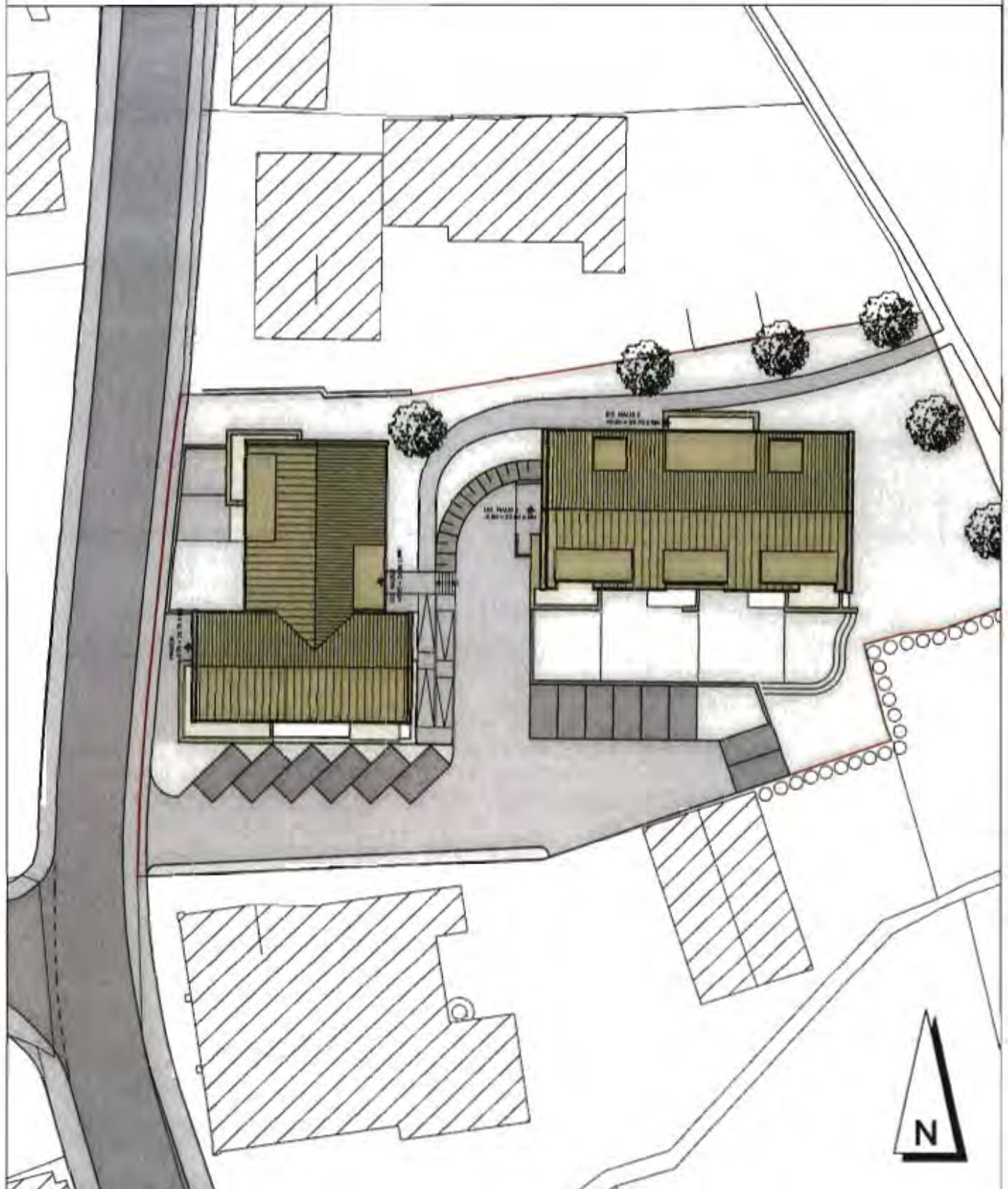
Bürgermeister

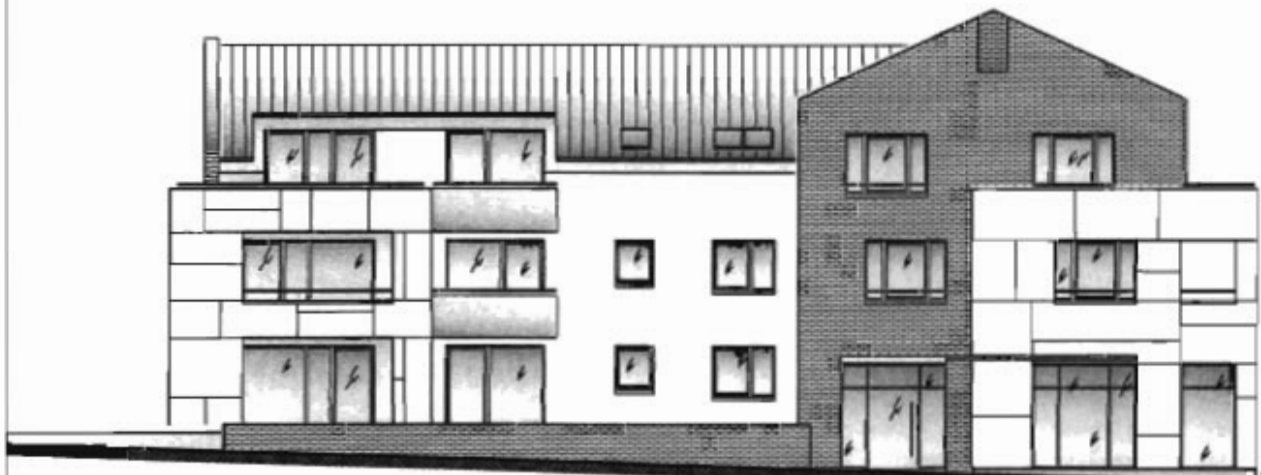
9. Anlagen

9.1 Anlage 1: Vorhabenplan

Lageplan 1 : 500

Ansichten 1 : 200





WESTANSICHT HAUS 1



SÜDANSICHT HAUS 2