

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Heidland" für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, östlich Bornvierthsweg, westlich Soothweg, südwestlich Moorlandsweg"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, östlich Bornvierthsweg, westlich Soothweg, südwestlich Moorlandsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ /durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www. _____ .de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schenefeld, _____ (Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: _____ den _____ (öffentlich bestellter Vermesser)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schenefeld, _____ (Unterschrift)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteigt und ist bekannt zu machen.

Schenefeld, _____ (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 _____ in Kraft getreten.

Schenefeld, _____ Siegelabdruck (Unterschrift)

Planzeichnung (Teil A)

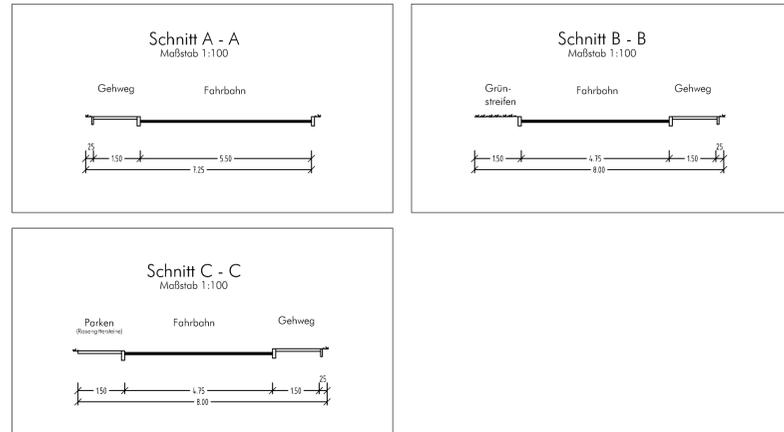
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 02.12.2022
Kreis Steinburg - Gemeinde Schenefeld - Gemarkung Schenefeld - Flur 5

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB; § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2 Wo

Maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier max. 2

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25

maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,25

I

maximale Zahl der Vollgeschosse, hier 1

FH 9,5

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier 9,50 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)



Flächen für Entsorgungsanlagen (Regensickerbecken)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)



Öffentliche Grünfläche (Knickschutzstreifen)

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)



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



Flächen für Anpflanzungen



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter



Anbauverbotszone



Flurstücksnummer



Nummer des Baugrundstückes



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB; § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)



Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, Nr. 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Als Firsthöhe gilt die obere Abschlusskante des Gebäudes.

2.2 Als Bezugspunkt für Firsthöhen gilt der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie der am jeweiligen Grundstück anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2.3 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1 m überschritten werden.

2.4 WA 1: werden im WA 1 weniger als 3 Wohnungen je Wohngebäude verwirklicht, so gilt Folgendes:
1 Vollgeschoss
GRZ 0,25
Firsthöhe maximal: 9,0 m

3. Maximale Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Abweichend von der maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gilt für Doppelhäuser, dass maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB)

4.1 Auf den öffentlichen Pflege- und Schutzstreifen der Knicks und der per Festsetzung geschützten Bäume sind bauliche Anlagen und Versiegelungen, Lagerung von Materialien jeglicher Art, gärtnerische Anpflanzungen, sowie Bodenverdichtungen untersagt.

4.2 Knicks sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind mit für Knicks geeigneten Bäumen und Sträuchern gleichwertig zu ersetzen (siehe Hinweis 2).

4.3 Das Feldgehölz auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes (Fläche A) ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verluste sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern analog zu Knickbepflanzungen gleichwertig zu ersetzen (siehe Hinweis 2).

4.4 Die per Festsetzung geschützten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie gleichwertig zu ersetzen. Mindestanforderung bei Ersatz: heimische, standortgerechte Bäume, 14-16 cm SH, 3 x verpflanzt.

Insbesondere sind folgende Bäume geeignet:
Winterlinden (Tilia cordata)

4.5 Es sind 12 heimische und standortgerechte Bäume im öffentlichen Raum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Mindestanforderung bei Ersatz: heimische, standortgerechte Bäume, 14-16 cm SH, 3 x verpflanzt.

Geeignete Bäume:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)

4.6 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

5.1 Dachformen, Dachneigung, Dachfarben

5.1.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Mindestdachneigung 25°. Die Vorgaben gelten nicht für Walmflächen bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontspießen und Gauen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

5.1.2 Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Anthrazit, Braun- und Rottöne zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Solarenergieanlagen, Wintergärten sowie für Flachdächer von Vordächern, Terrassenüberdachungen und Nebengebäuden.

5.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

5.2.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes liegen.

5.2.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz oder Gründächer zulässig.

5.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3 m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20 m (Bezugspunkt s.o.) nicht überschreiten. Oberhalb von 0,50 m sind nur Hecken, bepflanzte Erd- bzw. Steinwälle und offene Zäune ohne flächigen Sichtschutz zulässig.

5.4 Stellplätze und Zufahrten

5.4.1 Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen kann der Nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden.

5.4.2 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Fugenpflaster, Grand, Kies)

5.4.3 Die Zufahrtsbreite auf privaten Grundstücken ist auf max. 5 m zu beschränken. Bei Doppelhäusern zählt jede Doppelhaushälfte als Baugrundstück.

5.5 Gartenflächen

Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen/Zufahrten, Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rasenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Es wird daher auf § 15 DSchG verwiesen.

2. Knickpflege

Knicks sind gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ aus dem Jahr 2017 zu schützen und fach- und sachgerecht zu pflegen. Geeignete Pflanzen für Knicks finden sich im Anhang C der Durchführungsbestimmungen, die im Internet u.a. unter dem Stichwort „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz S-H“ zur Verfügung stehen.

3. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) Nr. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Teilbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften zu Dachgestaltung, Einfriedigungen, Garagen und Carports, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Stellplätzen und Zufahrten gemäß den Festsetzungen 5.1 bis 5.5.

4. Straßenverkehrsrechtliche Anbaubeschränkungszone

Im Abstand von 30 m von der äußeren Fahrbahnkante der Kreisstraße 59 (Mühlenstraße) dürfen gemäß § 30 (1) StrVG SH Baugenehmigungen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers erteilt werden. Die Zustimmung oder Genehmigung des Trägers der Straßenbaulast darf nur versagt oder mit Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaubestimmungen oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

5. Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

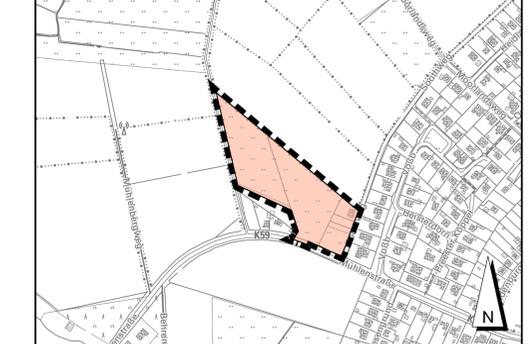
Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung:
Bei der Beseitigung von Gehölzen ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung potenziell anwesender Brutvögel sowie deren Gelege und Jungvögel zu vermeiden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Bauzeitenregelung:
Die Baufrödräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Abweichungen von dem Bauzeitenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Übersichtskarte

DTKS, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Entwurf, 08.02.2024

DTKS, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wohngebiet Heidland" für das Gebiet "nördlich Mühlenstraße, östlich Bornvierthsweg, westlich Soothweg, südwestlich Moorlandsweg"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 • info@sass-und-kollegen.de
Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de