

SATZUNG DER GEMEINDE VAALE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Grote Koppel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 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) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.11.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Grote Koppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

Gemarkung Vaale Flur 5 und Flur 6

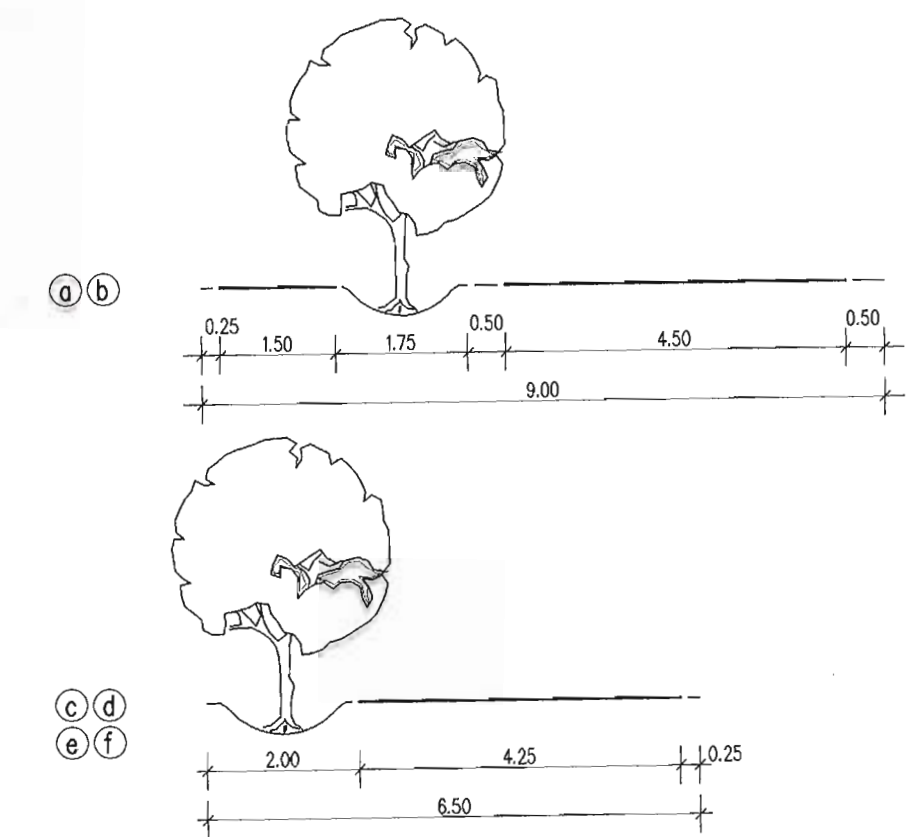


PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

M. 1:100

VERKEHRSFLÄCHEN

Oberflächen – Fahrbahn: Schwarzdecke, Pflaster
Fußweg: Pflaster
Anliegerwege: Pflaster
Parkstände: Pflaster



ZEICHNERKLÄRUNG

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
- Mischgebiet § 6 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse, maximal z. B. ein § 16 und 20 BauNVO
- GRZ = 0,20 Grundflächenzahl, maximal z. B. 0,20 § 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ = 0,33 Geschößflächenzahl, 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
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsfläche
- Grünflächen: § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche – Spielplatz –
- Private Grünfläche – Naturnahe Parkanlage –
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

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

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

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

Sonstige Festsetzungen: § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Van der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung § 1 Abs.2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise § 22 BauNVO

Zulässige Firstrichtungen § 92 LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 15b LandesnaturschutzG

Knick

Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

In Aussicht genomener Zuschnitt der Grundstücke

Flurstücksbezeichnung, z. B. 43/12

Zugehörigkeitsshaken für Flurstücksteile

Zuordnung von Grundstücksteilen

Vorhandener Baum

Vorgeschlagene Stellung baulicher Anlagen

Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z. B. 3 m und 70 m

Bezeichnung einer Verkehrsfläche, z. B. "b"

Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. "1"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 24.06.1999

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.08.1999 bis 26.08.1999

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 25.08.1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschriften vom 15.10.1999

Entscheidungen über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 04.03.2000

Mitteilung der Ergebnisse am 10.11.2000

Beschluß der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie über die öffentliche Auslegung am 24.04.1999

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 19.10.1999 bis 17.11.1999

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 15.10.1999

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 23.11.1999 bis 03.12.1999

Entscheidung der Gemeindevertretung über die vorgebrachten Anregungen der öffentlichen Auslegung am 04.03.2000

Mitteilung des Ergebnisses am 28.03.2000

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.2000 gebilligt.

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher

Schenefeld, den 10. November 2000

Der Bürgermeister

Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE VAALE

Grote Koppel

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vaale - Neufassung - erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes schließt im nordostwärtigen Bereich an die bebaute Ortslage von Vaale, ostwärts der Straße "Bollweg" (L 131) und südlich des Gemeindeweges "Scheperdrift", an (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 3,697 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,278 ha,
Mischgebiet	ca. 0,101 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,742 ha,
Grünflächen	ca. 0,171 ha,
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,405 ha.

Die Straßen "Bollweg" (Verkehrsfläche "A") und der Gemeindeweg "Scheperdrift" (Verkehrsfläche "B") sind ausgebaut.

Das Flurstück 43/12 ist an der Straße "Bollweg" mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut und wird ansonsten derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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
einschließlich des baulichen Bestandes;

Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft sowie von Anpflanzungen und weiteren landschafts-
pflegerischen Maßnahmen

zur Durchgrünung des Plangebietes und Gestaltung des Ortsrandes,
zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen in diesem Teil der
Ortslage,

zur Abschirmung der Baugebiete gegenüber angrenzenden Nutzungen
und

als ökologische Aufwertung von Flächen zwecks Ausgleich für
überbaute und versiegelte Anteile sowie als Vernetzungselement im
Sinne des ökologischen Verbundes;

Sicherstellung einer sparsamen Erschließung;

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

Für die Zukunft wird eine bauliche Entwicklung nordostwärts angren-
zend an das Plangebiet in Aussicht genommen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße
"Bollweg" (Verkehrsfläche "A") sichergestellt. Diese ist in ausrei-
chender Breite ausgebaut und verfügt über beidseitige Fußwege.
Mit Ausnahme des Grundstückes "1", das an die Straße "Bollweg" ange-
bunden bleibt, werden die übrigen Baugrundstücke ausschließlich über

die Verkehrsflächen "a" und "b" als Haupteerschließung des Plangebietes sowie die Anliegerwege "c bis f", die lediglich der Anfahrbarkeit von Gebäudegruppen dienen, erschlossen. Über die Verkehrsfläche "f" wird eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Gemeindeweg "Scheperdrift" hergestellt. Die Verkehrsflächen "a" und "b" sind - ergänzt durch eine vorab privatrechtlich gesicherte Umfahrt im Bereich mit landwirtschaftlicher Nutzung nordostwärts des Plangebietes, für den eine spätere bauliche Nutzung in Aussicht genommen wird - durch Fahrzeuge bis zu einer Größe von 3-achsigen LKw befahrbar. Wendemöglichkeiten für PKW im Bereich der Grundstücke "3, 10 und 23" sowie "13, 14 und 15" werden ein unnötiges Durchfahren der übrigen Bereiche verhindern.

Öffentliche Parkflächen werden in ausreichender Zahl als Parkstände innerhalb der Verkehrsflächen "a" und "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 befahrbaren Verkehrsflächen "a" und "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 Verkehrsflächen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt.

Um im Bereich der öffentlichen 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

Anschließend an die vorhandene Wohnbebauung südlich 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 der Versorgung des Gebietes dienende Läden und 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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung für diesen Teil des Baugebietes ein und werden deshalb ausgeschlossen; sie können bei Bedarf in Gemischten Bauflächen der Ortslage angesetzt bzw. ergänzt werden. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme ermöglicht, daß bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen abgewogen werden kann.

Das Grundstück "1" im westlichen Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt entsprechend der Konzeption für die Ortsmitte von Vaale mit der Zielsetzung, hier - neben Wohnen und Gebäuden für freie Berufe - die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen. Mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten, 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 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 GRZ darf um bis zu 100 % überschritten werden; maximal kann somit ein Anteil von 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

Die Grundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Bebauung in der Ortslage von Vaale - durch eingeschossige Gebäude in offener Bauweise überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden; davon abweichend wird entsprechend dem Bedarf für zwei Grundstücke eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgegeben.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, daß auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 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. Darüber hinaus ist eine weitere Nebenanlage mit begrenztem Volumen an anderer Stelle auf dem Grundstück zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dient und einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhält; auf

diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Freiräume auf den Grundstücken sowie der Erschließungsräume vermieden.

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 Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen der Höhenentwicklung der Gebäude wird besondere Bedeutung beigemessen, zumal auf die Vorgabe 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 Toleranzen und Variationsmöglichkeiten werden Bindungen über die Gestaltung von Außenwänden und Dächern vorgegeben. Da das Erscheinungsbild der Bebauung wesentlich durch die Ausbildung der Dachflächen geprägt wird, werden neben einer Mindest-Dachneigung auch die zulässigen Materialien der Dachindeckung, die Ausrichtung der Firste sowie Bindungen bzgl. Ausbildung von Energie-Gewinnungsanlagen festgesetzt.

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

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 verwiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen sowie die außerhalb des Plangebietes gesicherte Fläche stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Zwecke der Bebauung und Erschließung dar.

Am südostwärtigen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz - zwecks Deckung des Bedarfs in diesem Teil der Ortslage festgesetzt. Der Spielplatz ist fußläufig und für Unterhaltungsarbeiten sowohl über den Anliegerweg "e" als auch über einen Weg innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erreichbar.

Die privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - bilden den Übergang zwischen gärtnerisch gestalteten Freiflächen auf den Baugrundstücken und der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; sie sind den Grundstücken "14 bis 16" jeweils zugeordnet und von den Eigentümern dieser Grundstücke landschaftsbezogen zu gestalten sowie extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Da die privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - neben der Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wohngrundstücken und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung am Mühlenweg ca. 255 m südostwärts des Plangebietes auch Ausgleichsfunktionen für die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen erfüllen sollen, ist sowohl die Errichtung von baulichen Anlagen wie z.B. Gartenpavillons als auch die Versiegelung von Flächen unzulässig. Die Anordnung künstlicher Teiche sowie von Wegen mit wassergebundenen Belägen widerspricht den planerischen Zielsetzungen nicht und fügt sich in die Konzeption bzgl. Ausbildung eines ökologisch aufgewerteten und durch Grün gestalteten Ortsrandes ein.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet eine deutliche Grünabgrenzung am zukünftigen ostwärtigen Ortsrand und stellt einen Teil des geplanten Vernetzungselementes im Sinne des ökologischen Verbundes entsprechend den Darstellungen der in Aufstellung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vaale sicher. Durch Übernahme der Fläche in das Eigentum der Gemeinde sowie Abgrenzung durch Schutzzäune gegenüber Baugrundstücken, privaten und öffentlichen Grünflächen sowie anschließender landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt eine dauerhafte Sicherung dieser Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan trifft weitere detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung und zu Pflegemaßnahmen; auf eine Übernahme dieser Maßgaben in Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da die Fläche im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde verbleibt.

Die Knicks in den Randbereichen des Plangebietes werden - über den Schutz des Landesnaturschutzgesetzes hinausgehend - als zu erhalten festgesetzt. Ein vorhandener Knickdurchbruch zum Gemeindeweg "Scheperdrift" wird durch Neuanspflanzungen auf einem Erdwall geschlossen; zwecks Schaffung einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem Plangebiet zum Gemeindeweg "Scheperdrift" wird ein Knickabschnitt in einer Länge von ca. 5 m entfernt.

Entlang den Knickwällen ist auf den Baugrundstücken ein von jeglichen baulichen Anlagen und von gärtnerischer Nutzung freizuhalten der Schutzstreifen zwecks Gewährleistung einer optimalen Erhaltung und Entwicklung der Knicks zu schaffen.

Festgesetzte Bäume in den Verkehrsflächen werden die Führung des Verkehrs gestaltend begleiten, Parkstände und Standplätze für Abfallbehälter überdecken sowie den Eingang zum Plangebiet und die Wendeplätze markieren.

Die Vorgaben von Stammumfang und der Mindestgrößen unbefestigter oder bepflanztter 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 Neuanspflanzungen und bei Ersatz abgegangener Bäume wird eine dauerhafte gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken.

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

Die innerhalb der Verkehrsflächen "a" und "b" um die Parkstände festgesetzten Hecken werden aufgrund der Ausbildung und Höhenentwicklung eine Grünabgrenzung bilden; weiterhin werden die Sickermulden für das Regenwasser eine deutliche Gliederung der Verkehrsflächen bewirken.

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

Um eine weitere Durchgrünung der Straßenräume zu bewirken wird vorgegeben, daß die Grundstücke zu den Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden können; der Grünordnungsplan gibt Hinweise bzgl. Pflanzenarten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen. Durch den festgelegten Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zur öffentlichen Verkehrsfläche wird erreicht, daß den Pflanzen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt, ohne daß eine nicht vertretbare Einengung der Erschließungsfläche erfolgt. Weiterhin sind bepflanzte Trockenmauern und Zäune zulässig.

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

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 ermittelt und bewertet worden.

Das erforderliche Ausgleichs- und Ersatzpotential wird zum Teil durch Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum anderen durch eine Fläche außerhalb des Plangebietes (Flurstück 53/2 der Flur 8 der Gemarkung Vaale), die ins Eigentum der Gemeinde übernommen wird, an ökologisch wertvolle Bereiche westlich des Klärwerkes und nördlich des Nuttelner Bachs bzw. des Randkanals angrenzt und in der in Aufstellung befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes sowie im Landschaftsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt ist, gesichert und den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete, den auszubauenden Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - zugeordnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Vaale ist Eigentümerin des Flurstückes 38 (Verkehrsfläche "B"), das Land Schleswig-Holstein Eigentümerin des Flurstückes 14 (Verkehrsfläche "A").

Das Flurstück 43/12 befindet sich im Privatbesitz; eine Übernahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilfläche - mit Ausnahme des Grundstückes "1" - in das Eigentum der Gemeinde ist durch vertragliche Vereinbarung vorbereitet und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Bauwillige veräußert werden; die als private Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - festgesetzten Flächen sollen von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke "14 bis 16" erworben werden.

Die Verkehrsflächen "a bis f", die Grünfläche - Spielplatz - sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

7. Erschließung

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

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

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Verkehrsfläche "a" in die Verkehrsfläche "A", in Kurven und an Parkständen sowie zur Erreichung einer funktionsfähigen Regenwasserversickerung innerhalb der Verkehrsflächen sind Grundstücke nur in bestimmten Bereichen anfahrbar.

Außerhalb des Plangebietes wird die Gemeinde eine Umfahrt für Fahrzeuge bis zu einer Größe von 3-achsigen LKw ausbilden, die im Bereich der vorgesehenen Erschließungsfläche der in Aussicht genommenen zukünftigen baulichen Entwicklung nordostwärts angrenzend an das Plangebiet verläuft.

7.2. Versorgung und Entsorgung

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

7.2.1. Wasser:

Anschluß an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes "Unteres Störgebiet" in Wilster.

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; die Kapazität und der Wirkungsgrad der vorhandenen Kläranlage werden durch bauliche Maßnahmen verbessert werden.

Das auf den Verkehrsflächen "a bis f" 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 (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche o.ä.).

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

Für einzelne Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Anliegerwege an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 vom 22.09.1999, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten Hess + Jacob, wird hingewiesen.

8.2. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt - Abteilung Geologie/Boden - des Landes Schleswig-Holstein vom 21.10.1999 sowie das Gutachten über die Sickerfähigkeit des Bodens der Firma Horst Mengel, Vaale vom 31.03.1999 - bewertet durch das Büro für Ingenieurgeologie und Landschaftsmanagement Dr. Austen, Kronprinzenkoog - wird hingewiesen.

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

8.3. Löschwasser

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

9. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

Gesamtkosten:

9.1. Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb, Ausbau einschl.

Entwässerung durch Sickermulden,

Beleuchtung, Verkehrszeichen,

Anpflanzungen und

anzupflanzende Bäume,

Entwurf und Bauleitung

ca. 1 037 450 DM

9.2. Entwässerungsanlagen:

Leitungssysteme für die Ent-

wässerung der Baugrundstücke,

Entwurf und Bauleitung

ca. 326 450 DM

9.3. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz -:

Grunderwerb, Ausbau, Anpflanzungen,

Spielgeräte, Beleuchtung,

Entwurf und Bauleitung

ca. 52 100 DM

9.4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft

sowie Ausgleichsfläche außerhalb

des Plangebietes:

Grunderwerb, Ausbau, Anpflanzungen,

Schutzzäune,

Entwurf und Bauleitung

ca. 91 400 DM

9.5. Vermessungen und Notarkosten:	ca.	75 000	DM
9.6. Planaufstellung und Gutachten:			
Grünordnungsplan und Bebauungsplan			
sowie Bodengutachten			
einschl. Nebenkosten	ca.	65 400	DM
	ca.	1 647 800	DM

Anschlußbeiträge 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. März 2000* gebilligt.

Gemeinde Vaale
- Der Bürgermeister -





SATZUNG DER GEMEINDE VAALE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Grote Koppel

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) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom *09.10.2000* folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Grote Koppel", 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 BauG

1.1. Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig;
Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind

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

1.2. Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO sind

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

Zulässig sind

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "3" und "4" höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte,

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2" und "5 bis 27" höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus.

4. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstücken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 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 öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen bzw. überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 2,00 m 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; jedoch ist ein Bereich in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsflächen, 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 bis 27"	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 2,50 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.

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mind. 32°.

Dacheindeckung -
Dachziegel, Dachsteine, Faserzementschiefer oder Schiefer.

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.

8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreieck) im Bereich des Anschlusses der Verkehrsfläche "a" an die Verkehrsfläche "A" dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter:

Lage innerhalb der Verkehrsfläche:	Für in Aussicht genommene Grundstücke:
"b" - im Bereich des Anschlusses "f"	" 5 bis 8",
"a" - im Bereich des Anschlusses "e"	"16 bis 18",
"a" - im Bereich des Anschlusses "d"	"21 bis 22",
"a" - im Bereich des Anschlusses "c"	"25 bis 26".

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

11.1. in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Wiesenflächen sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten.

Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Wege sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu den Baugrundstücken, den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche für die Landwirtschaft auf dem außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Teil des Flurstückes 43/12 und dem Flurstück 44/23 durch Schutzzäune abzugrenzen.

11.2. in privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage -

Die privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Wiesenflächen sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie eine Versiegelung von Flächen ist unzulässig; die Anordnung von künstlichen Teichen sowie von Wegen mit wassergebundenen Belägen bleibt davon unberührt.

Die privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - sind den jeweils angrenzenden in Aussicht genommenen Grundstücken "14", "15" bzw. "16" nutzungs- und erschließungsrechtlich zugeordnet.

11.3. in Baugebieten

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" und "17" ein Bereich in einer Breite von mind. 1,50 m als Knicksaum auszubilden.

Dieser Bereich ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen; jede andere Nutzung ist unzulässig.

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

Die festgesetzten Bäume sind innerhalb der Verkehrsflächen als Säulen-Eiche (*Quercus robur* "fastigiata"), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "fastigiata"), Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Pflaum-Dorn (*Crataegus prunifolia*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

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

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

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

13.1. in Verkehrsflächen

Die im Bereich der Parkstände festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* oder *laevigata*) bzw. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Strauchwerk bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche, anzulegen. Die Anpflanzungspflicht umfaßt auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

Die übrigen in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras oder Magerrasen anzulegen und zu unterhalten.

13.2. in Baugebieten

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück "6" 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; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

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. auf die festgesetzte Breite zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

15. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Grundstücke der Baugebiete können zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen bis zu einer Bewuchshöhe von max. 0,70 m begrenzt werden; ein Pflanzenabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

Weiterhin können die Grundstücke durch Zäune oder bepflanzte Trockenmauern - Friesenwälle - abgegrenzt werden; eine max. Gesamthöhe von 0,70 m darf nicht überschritten werden.

16. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - , die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die festgesetzten Maßnahmen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sowie die außerhalb des Plangebietes gesicherte Ausgleichsfläche in einer Größe von 2 675 qm (Gemarkung Vaale, Flur 8, Flurstück 53/2 tlw.) sind den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete, den auszubauenden Verkehrsflächen "a bis f" sowie der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I. 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.

II. Lage im Wasserschutzgebiet

Gemäß § 1 Abs.3 der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Kleve der Stadtwerke Wilster (Wasserschutzgebietsverordnung Kleve) vom 30.09.1988 (GVOB1. Schl.-H. S.197) liegt das Plangebiet im Wasserschutzgebiet III B.

Auf Verbote gemäß § 2 der Landesverordnung wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.03.2000 gebilligt.

Schenefeld, den



Amt Schenefeld

- Der Amtsvorsteher -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.A. Meier', is written over the printed name and title.

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

Vaale, den



Gemeinde Vaale

Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.A. Meier', is written over the printed name and title.

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 13.10.2000 bis 28.10.2000 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 28.10.2000 in Kraft getreten.

Schenefeld, den

10. November 2000



Amt Schenefeld

Der Amtsvorsteher -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.A. Meier', is written over the printed name and title.

Planverfasser

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

Eckernförde

