

**GEMEINDE GRAUEL /
AMT HOHENWESTEDT - LAND**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01
"KOPPELBROOK"**

Begründung



gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

JUNI 2001

Gemeinde Grauel / Amt Hohenwestedt - Land Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01 „Koppelbrook“

für das Gebiet angrenzend an die Flurstücke 81/12 und 12/4 der Flur 1 der Gemarkung Grauel im Norden in Verlängerung zur Hauptstraße, der „Hauptstraße“ im Osten, der Straße Achterlang im Westen und der angrenzenden dörflichen Bebauung im Süden.

Bearbeitungsstand: 13. Juni 2001

Auftraggeber:

Fa. Claus Wieben
Rolandskoppel 1
24784 Westerrönhof
Tel.: 04331 / 8099-0

Auftragnehmer:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Dieselstraße 18
14482 Potsdam
Tel.: 0331/7409142

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bärbel Nothvogel
Dipl.-Ing. Jan Bornholdt
Cand.- Ing. Annkathrin Schmidt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Ziele	3
1.3. Ausgangssituation	4
1.3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.3.2 Bestandssituation.....	4
1.3.3 Naturräumliche Verhältnisse	5
1.3.4 Topographie.....	5
1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben.....	5
1.4.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
1.4.5 Landschaftsplan.....	6
1.4.6 Naturschutzrechtliche Vorgaben	6
1.4.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation im Plangebiet.....	6
1.5 Städtebauliches Konzept.....	6
1.6 Verfahrensübersicht	8
2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
2.1 Städtebauliche Festsetzungen	9
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen	10
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
2.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
2.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	12
2.1.6 Verkehrsflächen	12
2.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.	13
2.1.8 Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	13
2.2 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	13
2.3 Grünfestsetzungen	15
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	18
2.5 Hinweise auf der Planzeichnung	19

3 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	20
3.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	20
3.3 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung	20
3.3 Baugrund	21
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	21
3.5 Kosten und Finanzierung	22
3.6 Städtebauliche Flächenbilanz.....	22
3.9 Übersicht textliche Festsetzungen.....	23

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO i. d. F. vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. S.86), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 47)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch 3. Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 26. August 1998 (BGBl.I S.2481)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG) vom 16. Juni 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 215)

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Grauel hat am 20.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01 „Koppelbrook“ zur Entwicklung von Wohnbauflächen in ihrer Gemarkung beschlossen. Es ist der erste B-Plan, der in der Gemeinde aufgestellt werden soll. Für den Planbereich und zwei angrenzende Landwirtschaftsflächen gilt eine Veränderungssperre.

Anlass / Planungserfordernis

Die Gemeinde Grauel möchte ihre Lagegunst als Wohnstandort in der Nähe des Grundzentrums Hohenwestedt und der Stadt Neumünster als Mittelzentrum nutzen und in größerem Umfang neue Wohnbauflächen entwickeln. Da das Potential, das sich bisher im Innenbereich durch Nachverdichtung und Lückenschließungen ergab, so gut wie ausgeschöpft ist, wurde jetzt nach einer passenden Fläche im Außenbereich gesucht, mit deren Erschließung das Ortsbild Grauels im angemessenen Rahmen abgerundet werden kann. Im Ergebnis einigte man sich auf Teile der als „Koppelbrook“ bekannten Fläche am nordwestlichen Ortsrand zwischen der Hauptstraße und der Straße Achterlang. Zur Schaffung von Baurecht und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde verzichtet auf die Entwicklung der Fläche in eigener Regie. Stattdessen übernimmt die Fa. Claus Wieben aus Westerröföfeld Zwischenwerb, Erschließung und Vermarktung der Flächen sowie die Erstellung der notwendigen Ausgleichsflächen. Sie trägt auch die Kosten für den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan und beteiligt sich an den Kosten für den Landschaftsplan der Gemeinde.

Ein entsprechender Erschließungsvertrag wurde abschließend am 20.11. 2000 geschlossen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes

Ziel ist die Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die direkt an die Ortslage grenzt, zu Wohnbauzwecken. Die Gemeinde will mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung als Wohnstandort und damit die Umsetzung von Einzel- und Doppelhäusern schaffen.

Ziele des Bebauungsplanes sind im einzelnen:

- die Entwicklung von Wohnbauflächen in sinnvoller Abrundung der Ortslage,
- Schaffung attraktiver Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke für unterschiedliche Ansprüche,
- die planungsrechtliche Sicherung einer konfliktarmen Erschließung und neuer Wegeverbindungen sowie
- die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes.

1.3. Ausgangssituation

1.3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst knapp 2 ha bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Flächen schließen unmittelbar westlich an die Wohngärten der bestehenden Einfamilienhäuser in der Hauptstraße der Gemeinde, der Landesstraße L 123, an. Die Längsachse des Plangebiets für die Wohnnutzung erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Gärten und in Ost-West-Richtung zwischen den bestehenden Wohngrundstücken und der Straße Achterlang. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich Grünlandflächen (Flurstücke 9/4, 87/10 und 12/4). Südlich des Geltungsbereichs schließt die alte Ortsmitte mit landwirtschaftlichen Gehöften an.

1.3.2 Bestandssituation

Der Hauptteil der Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland zur Beweidung genutzt. Einzelne Bereiche, unmittelbar an die Gärten der Hauptstraße angrenzend, werden abgezäunt als Nutzgärten oder Pferdestallfläche der Anwohner genutzt. Die Flächen sind von der Hauptstraße über ein ca. 8 Meter breiten Auffahrtsstreifen verkehrsseitig erschlossen. Der südliche Bereich grenzt an einen Fußweg, welcher in die Dorflage führt. Am nördlichen und südwestlichen Rand sind die Flächen des Geltungsbereichs von Knicks begrenzt.

1.3.3 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet bildet einen Ausschnitt der typischen Agrar- und Kulturlandschaft des mittleren Schleswig-Holstein. Die Naturraumeinheit wird hier als „Heide-Itzehoeer Geest“ bezeichnet. Das Gebiet ist insbesondere durch die Knicks mit ihrem Bewuchs aus einheimischen Sträuchern und einzelnen Eichen als „Überhälter“ geprägt.

1.3.4 Topographie

Das Plangebiet verläuft von der Landesstraße Richtung Westen gleichmäßig ansteigend. Zwischen der Landesstraße, von der aus die Erschließung erfolgen soll, und dem westlichsten Punkt des Wohngebietes liegen 5 m Höhenunterschied. Auch in Richtung Südwesten fällt das Gebiet leicht ab, so dass sich hier der tiefste Punkt befindet.

1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsplan

Der Landesraumordnungsplan trifft u. a. Aussagen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung von Gemeinden. Demnach ist für kleine Gemeinden ohne besondere Entwicklungserfordernis, zu denen Grauel gezählt wird, eine Entwicklung von 20% gemessen am Bestand von Wohneinheiten im Jahre 1991 möglich. Für Grauel heißt das, dass rund 15 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 möglich sind.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde betont, dass der Gemeinde aufgrund der Ausschöpfung der landesplanerisch zugestandenen Entwicklung durch den B-Plan „Koppelbrook“ mittel- und langfristig keine weiteren Entwicklungsplanungen in Aussicht gestellt werden. Darüber hinaus wird eine zeitliche Streckung der Umsetzung sowie die vorrangige Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage gefordert. Dies ist bereits durch entsprechende Klauseln im Erschließungsvertrag garantiert.

Regionalplan

Die Gemeinde liegt im sog. Planungsraum III (Mitte). Der betreffende Regionalplan durchläuft momentan noch das Aufstellungsverfahren. Ein Entwurf liegt den Bearbeitern deshalb nicht vor.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter im Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus (MLR) sind für die Gemeinde Grauel keine wesentlichen Aussagen getroffen worden. Im Regionalplan werden lediglich das Wasserschongebiet und der Naturpark dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Da es in den letzten Jahrzehnten in der Gemeinde keine beachtlichen Entwicklungsabsichten gab, wurde nie die Notwendigkeit gesehen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde Grauel hat nun vor, mit der vorliegenden Planung Wohnungsbauflächen in vergleichsweise großen Umfang zu entwickeln. Sie ist sich dabei durchaus bewusst,

dass dies aufgrund der Größe des Gebietes und der möglichen neuen Wohneinheiten langfristig, d. h. mindestens bis zum Jahr 2010 die einzige Planung in dieser Hinsicht sein wird.

Mit Zustimmung des Landkreises Rendsburg-Eckernförde wird daher weiterhin auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Gemeinde wurde jedoch aufgefordert, einen Landschaftsplan aufzustellen, der für das gesamte Gemeindegebiet Aussagen zu Natur und Landschaft macht.

1.4.5 Landschaftsplan

Mit der Arbeit am Landschaftsplan wurde Ende begonnen. Erste für das Plangebiet wesentliche Aussagen sind der Anlage zur Textfassung des Grünordnungsplans zu entnehmen. Im Frühjahr erfolgt eine weitere Bestandsaufnahme. Begleitet werden soll das Verfahren von einem Arbeitskreis mit den Betroffenen vor Ort sowie den wichtigsten Trägern. Bis zum Jahresende 2001 soll das Verfahren abgeschlossen sein und der Plan von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt werden.

1.4.6 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Plangebiet befinden sich Knicks, die gemäß § 15 b LNatSchG S-H als Biotope geschützt sind.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sind der Textfassung des Grünordnungsplans zu entnehmen.

1.4.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation im Plangebiet

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist die Fläche des Plangebietes dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht somit ein Planungserfordernis.

1.5 Städtebauliches Konzept

Erschließungskonzept

Das Gebiet wird von der Hauptstraße (L 123) aus erschlossen. Statt eines Wendehammers wurde zur Erschließung der im Westen liegenden Grundstücke eine Art „Straßenschlaufe“ vorgesehen, die nur als Einbahnstraße genutzt werden soll. Die Haupteinschließung knickt vor der Schlaufe nach Süden ab und endet in einem Wendehammer. Schlaufe und Wendehammer werden so ausgeführt, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Einen Fußweg wird es nur entlang der Haupteinschließung von der Landesstraße bis zum Abzweig nach Süden geben. Ansonsten ist keine Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Der Fußweg endet vor dem offenen Versickerungsgraben. Die Grundstücke östlich der Straße müssen über entsprechende Überfahrten mit Dükerung des Grabens erschlossen werden.

Auf dem Platz, der durch die Straßenschlaufe gebildet wird, sollen 6 öffentliche Stellplätze entstehen sowie eine Versickerungsmulde für Regenwasser.

Vom Platz ist Richtung Westen zur Straße Achterlang ein öffentlicher Fußweg als neue Wegeverbindung vorgesehen. Der Weg wird so ausgeführt, dass er auch von

landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Pflege der Maßnahmenflächen 1 und 2 befahren werden kann.

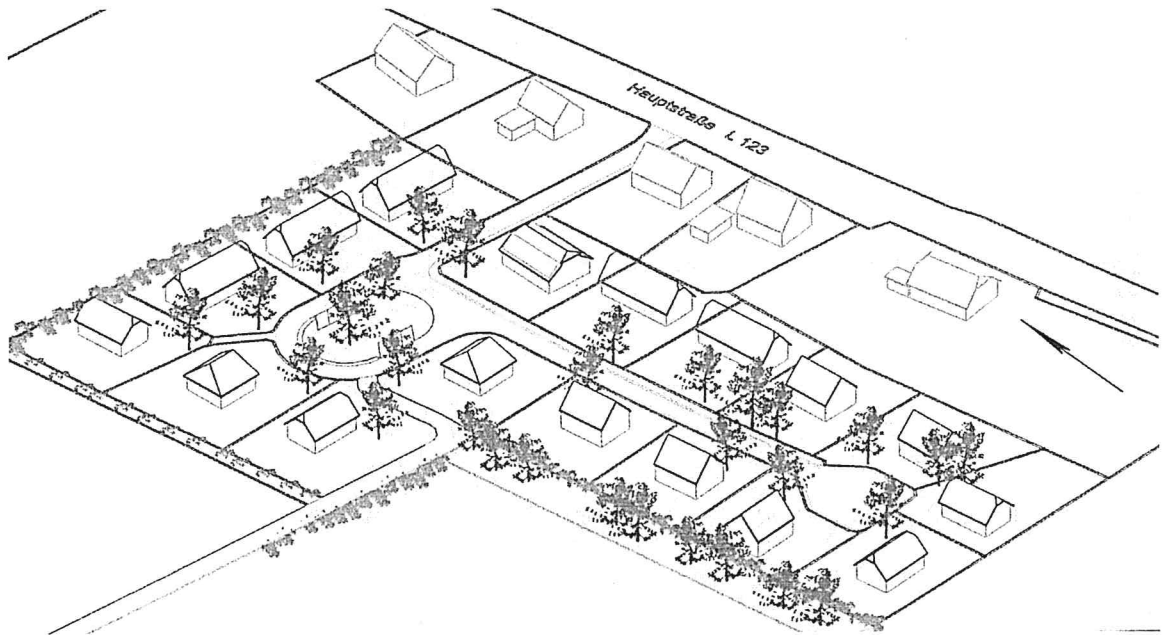


Abbildung 1: städtebaulicher Entwurf

Grundstücke und Gebäude

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 700 bis 1.100 m². Im überwiegend zur Landschaft orientierten Teil werden Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Auf den zur vorhandenen Bebauung orientierten Grundstücken können optional Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen werden. In der vorgeschlagenen Parzellierung ergeben sich 17 Baugrundstücke.

Platzgestaltung

Es ist vorgesehen, den Platz als Grünfläche mit zwei Großbäumen (Buchen) zu gestalten. Die Versickerungsmulde wird gestalterisch integriert. Die Stellplätze (6 Stück) sollen ohne große Versiegelung (max. 50%) ausgeführt werden. Insgesamt soll der Platz eine gute Aufenthaltsqualität erhalten. Gegebenenfalls sollen auf einer Teilfläche einige Spielgeräte für Kinder aufgestellt werden.

1.6 Verfahrensübersicht

20.11.2000	Aufstellungsbeschluss
30.11.2000	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Nov./Dez. 2000	Vorbeteiligung des Landkreises Rendsburg-Eckernförde (Planungsamt und UNB)
05. 12. 2000	Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Bürgerversammlung
15.01.2001	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
01.03.2001	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
21.05.2001	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange
21.05.2001	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Bekanntmachung der Satzung / Rechtskraft

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausübung freier Berufe sowie ein kleiner Dorfladen sind denkbar.

Ein reines Wohngebiet bringt aufgrund des hohen Schutzanspruchs schnell rechtliche Schwierigkeiten mit sich und scheint auch für die Lage des Wohngebietes direkt an einem alten Dorfkern mit landwirtschaftlichen Betrieben nicht sinnvoll.

Einschränkung der Art der Nutzung

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden mit textlichen Festsetzungen die allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt und die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen.

*„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind ausnahmsweise zulässig.*

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.“

*„2. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 i.V.m. §1 (6) BauNVO):
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.“*

GRZ 0,25

Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit

Die Baugrundstücke werden mit ca. 700 m² bis 1.100 m² relativ großzügige Zuschnitte aufweisen. Da das Baugebiet sich in die umgebende Bebauung einfügen und eine landschaftliche Prägung erhalten soll, wird die nach § 17 BauNVO mögliche GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft, sondern auf 0,25 festgesetzt. Um die mögliche großflächige Bebaubarkeit einzuschränken, wird die Überschreitung durch Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten und durch Nebenanlagen durch textliche Festsetzung reduziert. Insgesamt bleibt die Bebaubarkeit dadurch aber immer noch etwas größer als bei einer GRZ von 0,2 und vollständig ausgenutzter Überschreitungsmöglichkeit. Damit soll bewirkt werden, dass bei Bedarf eher in die Fläche als in die Höhe gebaut werden kann.

„3. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO):

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um lediglich 30% zulässig.“

1 Vollgeschoss	Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf ein Vollgeschoss beschränkt. Dabei sind zusätzliche Wohnräume, z. B. in einem nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss im Hinblick auf eine familienorientierte Planung mit Ausbauspielräumen sinnvoll.
Traufhöhe max. 4 m	Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erhalten, wird die Traufhöhe auf max. vier Meter festgesetzt. Dieses Maß lässt auch Spielraum für Sockel oder Drempe, die in eingeschränktem Umfang zulässig sein sollen (vgl. Festsetzungen 11 und 12). Zusätzlich werden aufgrund des ansteigenden Geländes maximale Gebäudehöhen von 8 m (WA 1 und 2) bzw. 9 m (WA 3 und 4) bestimmt.

„4. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (6) BauGB):

Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von max. 4 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die gemittelte Höhe der neuen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.“

2.1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der überwiegende Teil der Grundstücke (WA 2 und 3) soll ausschließlich mit Einzelhäusern bebaut werden. Auf den Grundstücken von WA 1 und WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Da unterschiedliche Parzellierungsmöglichkeiten denkbar sind und keine Präferenz für die Lage der Gebäude besteht, werden große, grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt, die Spielraum für individuelle Wünsche lassen. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird folgende Festsetzung getroffen: <i>„5. Bei der Errichtung baulicher Anlagen müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:</i>

- 3 m zu den Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)
- 7 m zu den Flurstücken 9/7, 9/8, 9/10
- 6 m zum bereits bebauten Teil des Flurstücks 9/11
- 5 m zum bestehenden Knick an der nördlichen Grenze des Wohngebietes sowie zu den neu zu schaffenden Knicks der Flächen M1 und M2“

Stellung baulicher Anlagen Es erfolgt keine Festsetzung der Firstrichtung für die einzelnen Baufenster, um Entwicklungsspielräume für individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Grundstücksgrößen Für die Baugrundstücke wird sowohl eine Mindest- als auch ein Höchstmaß festgelegt. Durch die Angabe eines Mindestmaßes soll vermieden werden, dass durch spätere Grundstücksteilungen eine erhebliche, nicht gewünschte Nutzungsverdichtung erfolgt. Das Höchstmaß wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt, damit durch etwaige Grundstückszusammenlegungen nicht zu große Grundstücke entstehen.

„6. Mindest- und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB):

Die Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 700 m² und dürfen höchstens 1.100 m² groß sein.“

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen. Die Vorgartenzonen sollen möglichst von Nebengebäuden freigehalten werden. Außerdem soll ein „Ausfransen“ der rückwärtigen Bebauung auf Grundstücken vermieden werden. Deshalb wird die Nutzung der Grundstücke durch textliche Festsetzung eingeschränkt.

„7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 (6) BauNVO):

Garagen und Carports sind nicht zulässig zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.

Garagen und Carports sind auf den Wohnbaugrundstücken nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.“

2.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Neben GRZ und Geschossigkeit wird zur Absicherung der gewünschten baulichen Dichte auch noch die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beschränkt und die Größe der zweiten

Wohneinheit in Einzelhäusern eingegrenzt.

„8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):

In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

In den Einzelhäusern darf die zweite Wohneinheit lediglich als untergeordnete Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden und nicht größer sein als 60% der Grundfläche der Hauptwohnung.“

2.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Da die Planstraße A in die Landesstraße L 123 (Hauptstraße) einmündet, müssen Sichtdreiecke geschaffen und freigehalten werden. Hierzu sind auf dem bebauten Teil des Flurstücks 9/11 Baumfällungen notwendig, die mit dem betreffenden Grundstückseigentümer auch schon abgesprochen wurden.

Die ergänzende textliche Festsetzung lautet wie folgt:

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB):

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 80 cm zulässig.“

2.1.6 Verkehrsflächen

Die neu zu schaffenden Straßen werden der Übersicht halber als Planstraße A (zwischen Hauptstraße und Schlaufe) und B (südlich der Schlaufe bis Wendehammer) bzw. als „Schlaufe“ bezeichnet. Sie werden alle als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie im wesentlichen nach dem Mischprinzip, d. h. ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen sind. Lediglich entlang der Planstraße A verläuft südlich ein 1,5 m breiter Fußweg. Die Planstraßen A und B haben einen Querschnitt von 4,5 m, während die Schlaufe als Einbahnstraße 4 m breit ist und im Bogen auf 6 m erweitert wird, damit 3-achsige Müllfahrzeuge problemlos passieren können. Der Wendehammer weist mit einem Radius von 9 m und einem Randstreifen von 1 m ausreichend Platz für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf

Die sechs Parkplätze werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wendehammer bei temporärem Parkverbot an den Tagen der Müllabfuhr ansonsten zum Parken genutzt werden kann.

2.1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Da es sich bei den geplanten Anlagen zur Versickerung des Regenwassers von den Straßen eher um eine dezentrale Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung handelt, die bewusst auch dem grünen Charakter des Wohngebietes dienen soll, wird hier auf eine Festsetzung nach §9 (1) Nr. 14 BauGB verzichtet. Stattdessen werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt (s. Festsetzungen Nr. 15 und 16).

2.1.8 Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die neuen Trinkwasserleitungen müssen z. T. unter den Grundstücken verlegt werden. Deshalb wird an zwei Stellen jeweils ein 3 m breiter Streifen gemessen von der vorgesehenen Grundstücksgrenze (insgesamt 6 m) zugunsten des Wasserversorgers festgesetzt, da dort keine öffentliche Durchwegung vorgesehen ist.

2.2 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBauO S-H.

Prinzipiell soll den potentiellen Bauherren in dem neuen Wohngebiet eine weitgehende gestalterische Freiheit zubilligt werden. Da das Gebiet jedoch keine eigenständige Einheit bildet, sondern an den bestehenden und z. T. historischen Dorfkern angegliedert wird, scheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig, damit keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Einfriedungen:

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bilden einen wichtigen Faktor für das Erscheinungsbild einer Siedlung. Mit der Festsetzung soll zum einen eine unangemessene Höhe als auch bestimmte ortsuntypische Materialien ausgeschlossen werden.

„10. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich Holzzäune und Hecken sowie Wälle und Steinwälle ohne Mörtel in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig. Mit Mörtel aufgesetzte Wälle, Mauern oder Betonmauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und / oder Holz

bzw. Maschendrahtzäune zulässig.“

Fassaden:

Die Fassadengestaltung beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farbhelligkeiten oder –intensitäten kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Die Beschränkung der Farben erfolgt über das RAL-Design-System. Dabei sollen Weiß- und Grautöne ohne Farbgehalt (Buntheit kleiner als 10) und sehr dunkle Farben ausgeschlossen werden.

Im Interesse eines möglichst einheitliches Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„11. Fassaden dürfen ausschließlich in roten Ziegelmauerwerk, Putz und Holz ausgeführt werden.

Fassadenanstriche sind in sämtlichen Farbtönen zulässig, sofern die Helligkeit nach dem RAL-System nicht größer als 90 oder kleiner als 70, die Buntheit nicht kleiner als 10 ist.

Sockel sind in einer Höhe von – 0,30 m bis +0,50 m, gemessen ab der gemittelten Höhe der fertigen Verkehrsfläche, zulässig.“

Dächer:

Wegen der erhöhten Lage des Wohngebietes ist auch die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten Dachneigung, Dacheindeckung und Dachöffnungen bzw. –aufbauten sowie Drenpel.

„12. Die Wohngebäude müssen eine Dachneigung zwischen 30° und 48° aufweisen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, rot-braunen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Dachöffnungen (Dachgauben, Dachfenster, Einschnitte usw.) dürfen einen Anteil von 20% der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Dabei sind Dachflächen unterschiedlicher Ausrichtung getrennt zu betrachten.

Drenpel dürfen eine Höhe von 0,75 m, gemessen von der Oberkante Dachgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand- und Dachfläche, nicht überschreiten.

Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.“

Garagen, Carports und Anbauten:

Zusätzlich zur textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die folgende Festsetzung getroffen, um Garagen, Carports und Anbauten der Hauptnutzung vom Erscheinungsbild her unterzuordnen:

„13. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und

Farbgebung den jeweiligen Hauptgebäuden anpassen und unterordnen.

Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10 gilt die Dachneigung nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Anbauten.“

Ordnungswidrigkeiten:

„14. Ordnungswidrig nach §90 (1) Nr. 1 LBauO S-H handelt, wer

- *Einfriedungen anders als in Nr. 10 festgelegt ausführt,*
- *andere als in Nr. 11 genannte Farben verwendet,*
- *andere als in Nr. 12 festgelegte Dachformen, Dachneigungen oder Dacheindeckungen verwendet oder sich nicht an die Vorgaben hinsichtlich der Dachöffnungen hält,*
- *Garagen und Carports anders als in Nr. 13 festgelegt nicht in Material und Farbe dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.“*

2.3 Grünfestsetzungen

Eingriffs-
Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Aufstellung des Grünordnungsplans wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt mit dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Deshalb stellt die Gemeinde Grauel dem Investor eine 3.500 m² große, gemeindeeigene Fläche außerhalb des Plangebiets zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, können hierfür keine Festsetzungen getroffen werden. Die rechtliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt in diesem Falle privatrechtlich im Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen ist der Textfassung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Integration aus dem
Grünordnungsplan

Die Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan dienen der Schaffung einer hohen ökologischen und landschaftsplanerischen Qualität und werden, soweit es der §9 BauGB zulässt, vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Details sind der

Textfassung des Grünordnungsplans zu entnehmen.

Bei den Festsetzungen handelt es sich um:

- öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

Öffentliche Grünflächen
„Versickerungsanlage“

Bei der Grünfläche G1 handelt es sich um den überwiegenden Teil des geplanten kleinen Platzes. Es ist vorgesehen, den Platz als öffentliche Grünfläche zu gestalten und gleichzeitig eine Versickerungsmulde für Regenwasser zu integrieren. Deshalb wird die Fläche als öffentliche Grünfläche (nach §9 (1) Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ festgesetzt. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Grüngestaltung getroffen.

„15. Öffentliche Grünfläche G1 (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB):

Die öffentliche Grünfläche G1 ist auf den der Versickerung dienenden Flächen mit Rasen anzusäen und regelmäßig zu mähen.

Der nicht der Versickerung dienende Teil der Grünfläche ist mit vier einzelnen Solitärsträuchern bis zu 4 m Höhe aus der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die restlichen Flächen sind mit Rasen anzusäen. Zwischen der Versickerungsmulde und dem Rest der Grünfläche sollen 20 Sträucher (bis zu 1m Höhe) in dichter Reihe gepflanzt werden.

Die Grünfläche G2 dient als Versickerungsgraben ebenfalls der Regenwasserversickerung und wird auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ festgesetzt und mit einer textlichen Festsetzung versehen:

„16. Öffentliche Grünfläche G2 (§ 9 (1) Nr. 25 a +b BauGB):

Die öffentliche Grünfläche G2 ist mit Rasen anzusäen und regelmäßig zu mähen.“

Aus dem Grünordnungsplan wurden auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen, welche die Versickerung von Niederschlagswasser und die Befestigung der Fußwege betreffen.

„17. Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 20 BauGB):

Die unverschmutzten Niederschlagswässer von den Dächern der Gebäude sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen.“

„18. Befestigung der Fußwege (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):

Der Fußweg vom Achterlang ist in vollständig wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Dafür kommen wassergebundene Decke, Kiesschotter o. ä. in Frage.

Der Fußweg von der Landesstraße 123 ist in Pflaster zu befestigen, das mindestens zu 50% wasserdurchlässig ist. In Frage kommen Betonverbundsteine mit breiter Fuge, poröses Ökopflaster oder Natursteinpflaster mit Fuge.“

Des Weiteren wurden Festsetzungen zu Pflanzungen und zum Erhalt von Vegetation getroffen, die neben dem Ausgleich von Eingriffen v. a. auch positive städtebauliche Auswirkungen haben. Details werden im Grünordnungsplan erläutert.

„19. Befestigung und Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Die Stellplätze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mit bis zu 50% teilversiegelnden Materialien anzulegen.

An den Stellplatzflächen sind pro Stellplatz jeweils zwei Sträucher der Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

„20. Erhalt von Bäumen und anderer Vegetation (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):

Die Bäume und Vegetationsbestände auf Knicks sind im Rahmen der Knickpflege zu sichern und zu erhalten.“

„21. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Auf der öffentlichen Grünfläche G 1 sind im Mindestabstand von 15 m zwei Laubbäume der Art *Fagus sylvatica* (Rotbuche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16cm, mit Ballen zu liefern und zu pflanzen.“

Maßnahmenflächen

Zur Kompensation der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe werden im Geltungsbereich zwei Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M1

umfasst einen 3,5 m breiten Streifen des Flurstücks 87/10 angrenzend an das Baugebiet, auf dem ein Knick angelegt werden soll. Die Maßnahmenfläche M2 ist das Flurstück 9/6. Hier soll an der Grenze zum Wohngebiet ebenfalls ein Knick angelegt werden. Auf dem verbleibenden Streifen ist eine Streuobstwiese vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

„22. Anlage, Bepflanzung und Pflege von Knicks / Wallhecken auf den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a+b BauGB):

Auf den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind entlang der Grenze zu den Grundstücken des Baugebietes Erdwälle als Knicks aufzuschütten. Die Knicks sollen 1 m hoch, am Fuß 3 m breit und auf der Krone 1 m breit sein. Sie sind aus bindigem Bodenmaterial aufzuschütten und zu bepflanzen. Vor den Knicks ist ein 0,5 m breiter Saumstreifen zur Landschaft anzulegen und mit autochthonem Saatgut einzusäen.

Die Knicks sind komplett mit einheimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind zwei Gehölze unterschiedlicher aber typischer Arten der Knicks zu setzen. Auf jedem 15ten Meter ist ein Laubbaum der Art Stieleiche (Quercus robur) als Überhälter zu pflanzen.

Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen“.

„23. Bepflanzung und Gestaltung der Maßnahmenfläche M 2 (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a+b BauGB):

Auf dem ca. 7,5 Meter breiten verbleibenden Streifen der Maßnahmenfläche M 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu bepflanzen.

Auf der Fläche sind 12 Obstbäume gleichmäßig verteilt mit mindestens 2 m Abstand zur Grenze bzw. zum neuen Knick zu pflanzen. Es sind Hochstämme der Arten Apfel und Zwetschge in verschiedenen Sorten zu verwenden. Unter den Bäumen ist eine Wiesenmischung auszusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen.“

Pflanzliste

Für das gesamt Plangebiet wurde eine Pflanzliste erstellt, die einheimische, standortgerechte Gehölzarten und Kletterpflanzen vorschlägt.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Biotope
gemäß
§15b LNatSchG S-H

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen Knicks, die nach § 15b LNatSchG S-H als Biotope geschützt sind und nachrichtlich übernommen werden. Konflikte mit der Planung bestehen nicht, da die Knicks erhalten werden und die Bebauung ausreichend Abstand lässt.

Abstand lässt.

Naturpark Aukrug

Das gesamte Gemeindegebiet und damit auch das Plangebiet liegen im Naturpark Aukrug, der mit Erklärung vom 16.03.1998 in seinen Grenzen und Zielen festgelegt wurde. Da der Naturpark naturschutzrechtlich noch nicht mit Schutzgebieten in seinen Grenzen belegt ist, kommt es zu keinen rechtlichen Konflikten.

2.5 Hinweise auf der Planzeichnung

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie beinhalten zum einen Empfehlungen für wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren und dienen zum anderen einer besseren Verständlichkeit des Plans. Schließlich weisen sie auf gesetzliche Pflichten hin, die außerhalb des Planungsrechts liegen oder geben Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können bzw. keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

- BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans.
- Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind während der Anwachsphase von zwei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
- Auf den Maßnahmeflächen und den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern auszuschließen.
- Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich soll mit Insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich in vollem Umfang anzuwenden.
- Für den Unterbau sollen keine belasteten Materialien verwendet werden.
- Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind, d. h. die Obere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

3 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die konkrete Planung der verkehrlichen Erschließung sowie der Versorgung mit allen Medien läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsanlagen regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Grauel und der Firma Claus Wieben als Erschließungsträger.

Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen soll nach der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans (voraussichtlich Herbst 2001) unverzüglich begonnen werden. Laut Erschließungsvertrag hat die Fa. Claus Wieben Anlagen herzustellen bzw. herstellen zu lassen:

1. Straßen, Gehwege und den Wendehammer, den Anschluss an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz
2. die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Freigefälle
3. Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverein Grauel bzgl. der Verlegung der Frischwasserleitungen
4. Straßenbeleuchtung mit Verlegung der unterirdischen Leitungen und Errichtung von Leuchten (Lampenauswahl trifft die Gemeinde)
5. Herstellung der Löschwasserversorgung (unterhalb der Grünfläche G 1 soll ein 10.000 Liter Behälter installiert werden)
6. Aufstellung und Anbringung der erforderlichen Straßennamenschilder und Verkehrszeichen

Die Stromversorgung hat der Erschließungsträger direkt mit der Schlewag AG zu regeln: Hierzu gehört auch die Bereitstellung etwaiger Grundstücksfläche und Eigentumsübertragungen.

Nach der Bauabnahme werden die Erschließungsflächen sowie die Ausgleichsflächen im Gebiet Eigentum der Gemeinde.

3.3 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die zu bebauenden Flächen sowie die Ausgleichsflächen im Gebiet werden vom Erschließungsträger erworben. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans muss der Erschließungsträger die Gemeinde für die zum Ausgleich zur Verfügung gestellte externe Fläche entschädigen.

3.3 Baugrund

Altlastenflächen sind nach bisherigem Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, der nötige Flächen-erwerb sowie Entschädigungszahlungen durch den Erschließungsträger werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Neben den beiden Ausgleichsflächen im Plangebiet gibt es noch eine Maßnahmenfläche (M3) die außerhalb des B-Plan Geltungsbereiches liegt (s. Abbildung). Die Gemeinde Grauel stellt dem Investor diese Fläche gegen Entschädigungszahlung zur Verfügung.

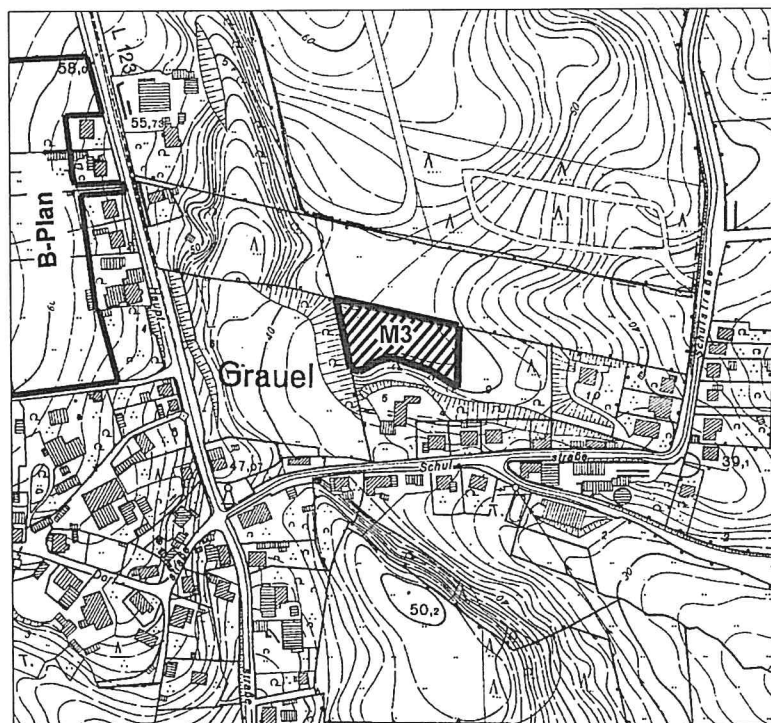


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsfläche M 3 in der Gemeinde

3.5 Kosten und Finanzierung

Der Erschließungsträger wird die Bauflächen selbständig entwickeln und anschließend fertig erschlossene Baugrundstücke veräußern. Dabei kommen zum Bodenpreis die Planungskosten, Maßnahmen im Grünbereich und im Erschließungsbereich hinzu, die dann auf die erschließungsbeitragsfreien Grundstücke umgelegt werden.

3.6 Städtebauliche Flächenbilanz

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet	0	
Allgemeines Wohngebiet		14.225
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	
1. Verkehrberuhigter Bereich		2.500
2. Fußgänger und Radfahrer		1.000
3. Parkplatz		80
Grünflächen	0	
G 1		400
G 2		75
Maßnahmeflächen / Kompensationsflächen	0	
Maßnahmefläche A		315
Maßnahmeflächen B		1.200
Landwirtschaftsflächen	19.795	0
Summe	19.795	19.795

3.9 Übersicht textliche Festsetzungen

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind ausnahmsweise zulässig. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 i.V.m. §1 (6) BauNVO):

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

3. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 (4) BauNVO):

In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um lediglich 30% zulässig.

4. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (6) BauGB):

Bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von max. 4 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die gemittelte Höhe der neuen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- 3 m zu den Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung),
- 7 m zu den Flurstücken 9/7, 9/8, 9/10,
- 6 m zur Grenze des bebauten Teils des Flurstücks 9/11,
- 5 m zum bestehenden Knick an der nördlichen Grenze des Wohngebietes sowie zu den neu zu schaffenden Knicks der Flächen M1 und M2.

6. Mindest- und Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB):

Die Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 700 m² und dürfen höchstens 1.100 m² groß sein.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 (6) BauNVO):

Garagen und Carports sind nicht zulässig zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Garagen und Carports sind auf den Wohnbaugrundstücken nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):

In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei

Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

In den Einzelhäusern darf die zweite Wohneinheit lediglich als untergeordnete Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden und nicht größer sein als 60% der Grundfläche der Hauptwohnung.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB):

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 80 cm zulässig.“

II. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs.1 BO SH

10. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich Holzzäune und Hecken sowie Wälle und Steilwälle ohne Mörtel in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig. Mit Mörtel aufgesetzte Mauern oder Betonmauern sind nicht zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und / oder Holz bzw. Maschendrahtzäune zulässig.

11. Fassaden dürfen ausschließlich in roten Ziegelmauerwerk, Putz und Holz ausgeführt werden.

Fassadenanstriche sind in sämtlichen Farbtönen zulässig, sofern die Helligkeit nach dem RAL-System nicht größer als 90 oder kleiner als 70, die Buntheit nicht kleiner als 10 ist.

Sockel sind in einer Höhe von – 0,30 m bis +0,50 m, gemessen ab der gemittelten Höhe der fertigen Verkehrsfläche, zulässig.

12. Die Wohngebäude müssen eine Dachneigung zwischen 30° und 48° aufweisen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, rot-braunen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Dachöffnungen (Dachgauben, Dachfenster, Einschnitte usw.) dürfen einen Anteil von 20% der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Dabei sind Dachflächen unterschiedlicher Ausrichtung getrennt zu betrachten.

Drempel dürfen eine Höhe von 0,75 m, gemessen von der Oberkante Dachgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand- und Dachfläche, nicht überschreiten.

Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

13. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptgebäuden anpassen und unterordnen.

Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 10 gilt die Dachneigung nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie für Anbauten.

14. Ordnungswidrig nach §90 (1) Nr. 1 LBauO S-H handelt, wer

- Einfriedungen anders als in Nr. 10 festgelegt ausführt,
- andere als in Nr. 11 genannte Farben verwendet,
- andere als in Nr. 12 festgelegte Dachformen, Dachneigungen oder

Dacheindeckungen verwendet oder sich nicht an die Vorgaben hinsichtlich der Dachöffnungen hält,

- Garagen und Carports anders als in Nr. 13 festgelegt nicht in Material und Farbe dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.

III. Grünfestsetzungen

15. Öffentliche Grünfläche G1 (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB):

Die öffentliche Grünfläche G1 ist auf den der Versickerung dienenden Flächen mit Rasen anzusäen und regelmäßig zu mähen.

Der nicht der Versickerung dienende Teil der Grünfläche ist mit vier einzelnen Solitärsträuchern bis zu 4 m Höhe aus der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die restlichen Flächen sind mit Rasen anzusäen. Zwischen der Versickerungsmulde und dem Rest der Grünfläche sollen 20 Sträucher (bis zu 1m Höhe) in dichter Reihe gepflanzt werden.

16. Öffentliche Grünfläche G2 (§ 9 (1) Nr. 25 a +b BauGB):

Die öffentliche Grünfläche G2 ist mit Rasen anzusäen und regelmäßig zu mähen.

17. Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 20 BauGB):

Die unverschmutzten Niederschlagswässer von den Dächern der Gebäude sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen.

18. Befestigung der Fußwege (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):

Der Fußweg vom Achterlang ist in vollständig wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Dafür kommen wassergebundene Decke, Kiesschotter o. ä. in Frage.

Der Fußweg von der Landesstraße 123 ist in Pflaster zu befestigen, das mindestens zu 50% wasserdurchlässig ist. In Frage kommen Betonverbundsteine mit breiter Fuge, poröses Ökopflaster oder Natursteinpflaster mit Fuge.

19. Befestigung und Begrünung von öffentlichen Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Die Stellplätze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind mit bis zu 50% teilversiegelnden Materialien anzulegen.

An den Stellplatzflächen sind pro Stellplatz jeweils zwei Sträucher der Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

20. Erhalt von Bäumen und anderer Vegetation (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB):

Die im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichneten Bäume und Vegetationsbestände auf Knicks sind im Rahmen der Knickpflege zu sichern und zu erhalten.

21. Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

Auf der öffentlichen Grünfläche G 1 sind im Mindestabstand von 15 m zwei Laubbäume der Art *Fagus sylvatica* (Rotbuche) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm, mit Ballen zu liefern und zu pflanzen.

22. Anlage, Bepflanzung und Pflege von Knicks / Wallhecken auf den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a+b BauGB):

Auf den Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind entlang der Grenze zu den Grundstücken des Baugebietes Erdwälle als Knicks aufzuschütten. Die Knicks sollen 1 m hoch, am Fuß 3 m breit und auf der Krone 1 m breit sein. Sie sind aus bindigem Bodenmaterial aufzuschütten und zu bepflanzen. Vor den Knicks ist ein 0,5 m breiter Saumstreifen zur Landschaft anzulegen und mit autochthonem Saatgut einzusäen.

Die Knicks sind komplett mit einheimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind zwei Gehölze unterschiedlicher aber typischer Arten der Knicks zu setzen. Auf jedem 15ten Meter ist ein Laubbaum der Art Stieleiche (*Quercus robur*) als Überhälter zu pflanzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste zu entnehmen.

23. Bepflanzung und Gestaltung der Maßnahmenfläche M 2 (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a+b BauGB):

Auf dem ca. 7,5 Meter breiten verbleibenden Streifen der Maßnahmenfläche M 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu bepflanzen.

Auf der Fläche sind 12 Obstbäume gleichmäßig verteilt mit mindestens 2 m Abstand zur Grenze bzw. zum neuen Knick zu pflanzen. Es sind Hochstämme der Arten Apfel und Zwetschge in verschiedenen Sorten zu verwenden. Unter den Bäumen ist eine Wiesenmischung auszusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen.

24. Pflanzliste: Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Großkronige Bäume:		Kleinkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke	Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Cornus mas	Kornelkirsche
Ulmus laevis	Flatterulme	Crataegus monogyna	Weißdorn
Ulmus minor	Feldulme	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Esche	Salix viminalis	Korbweide
Salix alba	Silberweide	und Obstbäume	

Gebüschbildende Gehölze / Sträucher [(x) für Knicks]		Alleebäume	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	<i>Großbäume</i>	
Prunus padus	Traubenkirsche	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Prunus spinosa	Schlehe (x)	Aesculus x carnea	Scharlach-
Crataegus monogyna	Weißdorn (x)	„Briotii“	Roßkastanie
Coryllus avellana	Haselnuß (x)	Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (x)	Tilia x euchlora	Krimlinde
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn (x)	Populus nigra „Italica“	Säulen-Pappel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche	Quercus robur Fastigiata	Säulen-Eiche
Rosa canina	Hundsrose (x)	Acer platanoides	Säulen-Spitzahorn
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	„Columnare“	
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere (x)	<i>Kleinbäume</i>	
Rubus idaeus	Himbeere	Malus floribunda	Zierapfel
Sambucus nigra	Schw. Holunder (x)	Sorbus intermedia	Schwedische
Syringa vulgaris	Flieder	„Brouwers“	Mehlbeere
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		
Ilex aquifolium	Stechpalme / Ilex (x)		
Salix cinerea	Grauweide		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (x)		

Kletterpflanzen			
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt		
Clematis vitalba	Waldrebe		
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein		
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich		