

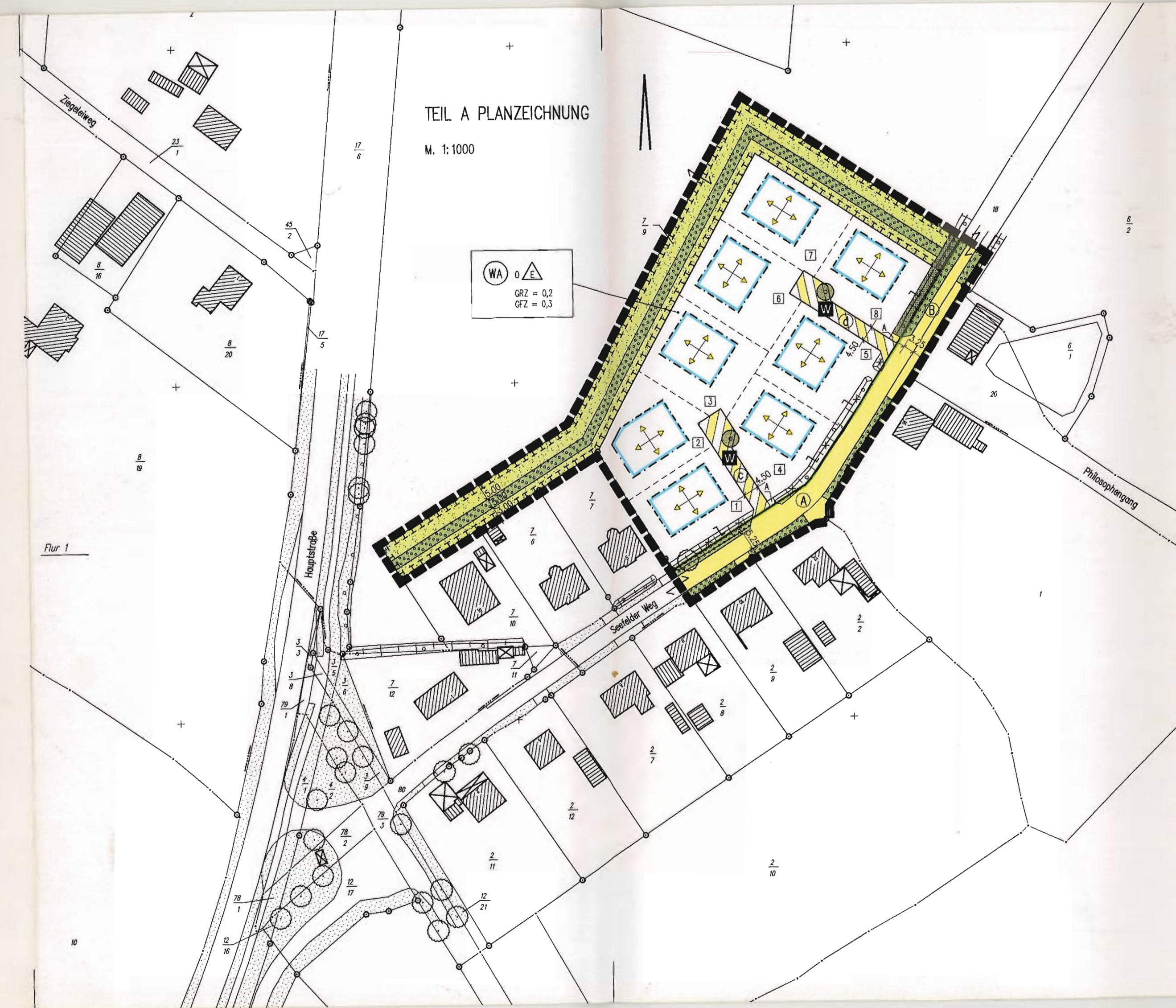
SATZUNG DER GEMEINDE WARRINGHOLZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Seefeldler Weg

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVBl. Schl.-H. S.321) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Seefeldler Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. S.466).

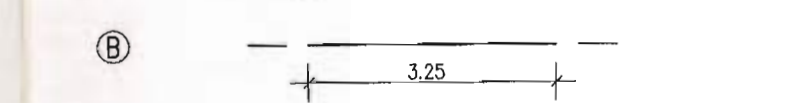
Gemarkung Warringholz Flur 2



PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN

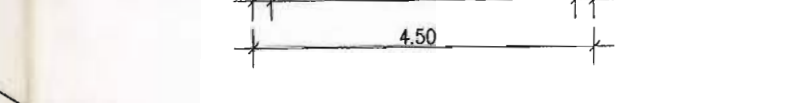
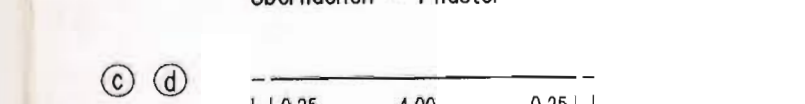
VERKEHRSFLÄCHE

Oberflächen - Fahrbahn: Schwarzdecke



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - WOHNWEG -

Oberflächen - Pflaster



M. 1:100

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GRZ = 0,2 Grundflächenzahl, maximal z. B. 0,20 §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GRZ = 0,3 Geschossflächenzahl, maximal z. B. 0,30 §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen: § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche
- Begrenzung der Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg -
- Standplatz für Abfallbehälter innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Festsetzungen:
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Zulässige Firstrichtungen § 92 LBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Knick § 15b LandesnaturschutzG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z. B. 7/9
- Zugehörigkeitsknoten für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Künftig fortfallender Knickabschnitt
- Bezeichnung einer öffentlichen Verkehrsfläche, z. B. "A"
- Bezeichnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z. B. "c"
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. "I"

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 03.11.1997

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.01.1998 bis 23.01.1998

Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 06.02.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 21.11.1998

Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 23.02.1999; Mitteilung des Ergebnisses am 20.03.1999

Beschluß der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie über die öffentliche Auslegung am 20.10.1998

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung vom 23.11.1998 bis 08.12.1998

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung am 21.11.1998

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie der Begründung vom 08.12.1998 bis 08.01.1999

Schenefeld, den 20.03.1999

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuntz

Der katastermäßige Bestand am 23.11.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 11.03.99

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSBEREITER
DIPLOM-ING. BERND TITTEL
WITTMANN

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.1999 gebilligt.

Schenefeld, den 20.03.1999

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuntz

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

Warringholz, den 20.03.1999

GEMEINDE WARRINGHOLZ
KREIS STEINBURG
Der Bürgermeister
Klaus Peters

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 22.03.1999 bis 06.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 06. April 1999 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 06.04.1999

Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. Kuntz

Planverfasser
PLANERGRUPPE 75
Eckernförde



SATZUNG DER GEMEINDE WARRINGHOLZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
Seefelder Weg

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGB1.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GV0B1. Schl.-H. S.321) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Seefelder Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGB1.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGB1.I S.466).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig;

können Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen

§ 20 Abs.3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 8" sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 ihren 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 einhalten.

Für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen bzw. überdeckte Stellplätze 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

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen.

In Aussicht genommenes Grundstück:	Erschlie- ßende Ver- kehrsfläche:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut je Traufseite:	Max. Gesamt- höhe:	Mind. Gesamt- höhe
"1, 2"	"c"	3,25 m,	8,25 m,	6,25 m;
"3, 4"	"c"	3,80 m,	9,00 m,	7,00 m;
"5, 6"	"d"	3,25 m,	8,25 m,	6,25 m;
"7, 8"	"d"	3,80 m,	9,00 m,	7,00 m.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk,
Putz in den Farben weiß, lichtgrau oder gelb sowie
Holz in Naturfarbe;

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
mind. 35°;

Dacheindeckung -
Materialien in den Farben rot, braun oder anthrazit.

Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Energie-Gewinnungsanlagen -
Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

8.2. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen

8.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude,
Putz in den Farben weiß, lichtgrau oder gelb,
Holz in Naturfarbe oder
Glas.

9. 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:

"c" an "A"

"1 bis 4";

"d" an "A"

"5 bis 8".

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist - soweit nicht Anpflanzungen (vgl. Text, Abschnitt "12.2.") festgesetzt sind - naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten.

Die Fläche ist zu den Grundstücken des Baugebietes und zur Fläche für die Landwirtschaft auf dem außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Teil des Flurstückes 7/9 durch Schutzzäune abzugrenzen.

Anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern, soweit es nicht gesammelt und wieder verwendet wird (Gießwasser, Brauchwasser).

11. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

in Verbindung mit

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

in Verkehrsflächen

Die innerhalb der Verkehrsflächen "c" und "d" festgesetzten Bäume sind als Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über der Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, anzupflanzen.

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

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumscheiben in einer Größe von

mind. 4 qm als unbefestigte Flächen auszubilden. Eine Bepflanzung der Baumscheiben ist zulässig.

12. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

12.1. in Verkehrsflächen

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

12.2. innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mind. 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

13. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

14. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Die Grundstücke können zu angrenzenden Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Oberfläche der jeweiligen Verkehrsfläche, begrenzt werden. Ein Pflanzenabstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

Weiterhin können die Grundstücke durch Trockenmauern - Friesenwälle - zusätzlich zu Anpflanzungen abgegrenzt werden, soweit die festgesetzte max. Höhe von 0,70 m nicht überschritten wird.

Innerhalb von Hecken oder anderen Anpflanzungen entlang von Verkehrsflächen können auch Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, errichtet werden; andere Einfriedigungen sind - mit Ausnahme von Toren im Bereich von Zugängen und Zufahrten - unzulässig.

15. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2", "3", "6" und "7" sind Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume an den Nord- und Westseiten der Hauptgebäude als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach DIN 4109 auszubilden.

16. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 BauGB Abs.1a

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind den Baugrundstücken, der in Teilbereichen auszubauenden Verkehrsfläche "A" sowie den auszubauenden Verkehrsflächen "c" und "d" zugeordnet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.02.1999 gebilligt.

Schenefeld, den 20.03.1999



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher -
J.A.

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



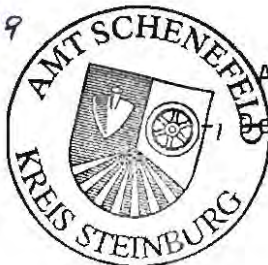
Warringholz, den 20.03.1999

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 22.03.1999 bis 06.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am 06.04.1999 in Kraft getreten.

Schenefeld, den 06.04.1999



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher -
J.A.

Planverfasser

P L A N E R G R U P P E 75

Eckernförde



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE WARRINGHOLZ

Seefelder Weg

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warringholz in der Fassung der 2. Änderung erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Ortslage Warringholz, ostwärts der Hauptstraße (L 127) und nördlich des Seefelder Weges (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 1,025 ha;
von diesen entfallen auf	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,604 ha,
Verkehrsflächen	ca. 0,153 ha,
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,268 ha.

Der Seefelder Weg ist als Verkehrsfläche vorhanden, bedarf jedoch im westlichen Teilbereich einer Verbreiterung der Fahrbahn.

Der im Plangeltungsbereich gelegene Teil des Flurstücks 7/9 ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Errichtung von Familienheimen entsprechend dem
kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde;

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs;

Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
von Anpflanzungen und weiteren landschaftspflegerischen Maßnahmen
zur Durchgrünung des Plangebietes und

Gestaltung des Ortsrandes sowie
als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
Vorgabe von Gestaltungs-Festsetzungen
als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindrucks
innerhalb des Plangebietes und
zur Einfügung in das Ortsbild.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich die
geordnete Bebauung und Erschließung sicherstellen.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Hauptstraße
(L 127) westlich des Plangebietes und den Seefelder Weg (Verkehrs-
fläche "A") sichergestellt.

Die Fahrbahn des Seefelder Weges wird im westlichen Bereich bis zur
Einmündung des geplanten Wohnweges "d" nach Norden auf nunmehr
5,25 m zur Schaffung ausreichender Breiten für den Begegnungsverkehr
landwirtschaftlicher Fahrzeuge bzw. LKw/PKw bei reduzierter Fahrge-
schwindigkeit auf 30 km/h verbreitert. Ein Fußweg ist nicht vor-
handen und wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auch nicht
für erforderlich gehalten.

Die Baugrundstücke werden über Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-
stimmung - Wohnweg - erschlossen; die Grundstücke "1", "4" und "5"
können bei Bedarf auch vom Seefelder Weg aus angefahren werden.
Auf die Festsetzung öffentlicher Parkplätze wird verzichtet; Fahr-
zeuge können sowohl im Verkehrsraum des Seefelder Weges als auch im
Bereich des Feuerwehrgerätehauses südlich des Plangebietes (Flur-
stück 20) geparkt werden.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke wird durch Anordnung von Stand-
plätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich der Wohnwege in die
durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche des Seefel-
der Weges sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr
beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaft-
liche Entsorgung bei gleichzeitig sparsamer Dimensionierung von
Erschließungsflächen erfolgen.

Die gewählte Art der Ausbildung der inneren Erschließung des Wohngebietes garantiert ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen und unterstützt die Gruppierung der Bebauung.

Unter Beachtung des Gebotes, mit Grund und Boden schonend umzugehen, sowie aus ökologischen Gesichtspunkten wird das Regenwasser auf den Grundstücken versickert - soweit es dort nicht anderweitig genutzt werden soll - und somit dem Grundwasser zugeführt.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

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

Die vorgesehenen Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als Voraussetzung zur sparsamen Bemessung von Verkehrsflächen als Wohnwege sowie aus Gründen der Wohnruhe werden unverträgliche Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Neben Wohngebäuden wird im Plangebiet auch die Einrichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben zugelassen, um möglichst vielfältige, der Infrastruktur des Ortes förderliche und für die angestrebte bauliche Entwicklung verträgliche Nutzungen zu ermöglichen. Die Zulassung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, von Beherbergungsbetrieben sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme ermöglicht, daß bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf angrenzende Nutzungen abgewogen werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird. - Die Vorgabe der Geschoßflächenzahl ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen erforderlich. Um eine

Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen, wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sowie weitere anrechenbare Bauteile 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.

Auf eine Festsetzung des Standortes von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr wird verzichtet; die Anordnung bleibt den Wünschen der Grundstückseigentümer bei Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überlassen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um die Verkehrssicherheit in den Erschließungsräumen nicht zu beeinträchtigen und eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten.

Die Bindung, daß bei Wohnungen ab einer Wohnfläche von 70 qm die Unterbringung von mindestens 2 PKW auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen muß, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos, die aus dem Stellplatzbedarf der Grundstücke resultieren, freihalten.

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.

Die Grundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Warringholz - durch freistehende Einzelhäuser bebaut werden. Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur und wegen der gewählten Art der Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, daß in den Gebäuden auf jedem der in Aussicht genommenen Wohngrundstücke 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 Vorgaben bezüglich der Höhenentwicklung und der Gestaltung baulicher Anlagen werden - unter Beachtung des nach Osten ansteigenden Geländes - in einem für die Einfügung in das Ortsbild und Ausbildung des Ortsrandes erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen der Höhenentwicklung der Wohngebäude im Plangebiet wird besondere Bedeutung beigemessen, zumal auf die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Aufgrund des Höhenbezuges auf die erschließenden Verkehrsflächen, welche dem Geländeverlauf angepaßt werden, wird somit sichergestellt, daß die Höhe der Gebäude der vorhandenen Topographie folgend von Osten nach Westen abfallen 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 Hauptbaukörper zu belassen. Für die Gesamthöhe wird 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 Farben der Dacheindeckung, die Ausrichtung der Firste sowie Bindungen bzgl. Ausbildung von Energie-Gewinnungsanlagen festgesetzt.

Wegen ihres relativ geringen Abstandes zur Hauptstraße (L 127) - zwar abgeschirmt durch den anzulegenden Knick und die Bebauung westlich des Plangebietes - sind auf den Grundstücken "2", "3", "6" und "7" Fenster von Aufenthaltsräumen als Schallschutzfenster auszubilden. Außerdem wird empfohlen, Schlafräume in den der Hauptstraße abgewandten Bereichen der Gebäude anzuordnen.

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

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Zwecke der Bebauung dar.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bildet die Grünabgrenzung am Ortsrand - sowohl für das geplante Baugebiet als auch für die vorhandene Bebauung nördlich des Seefelder Weges - sowie ein Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes. Die dem Knick vorgelagerten Flächen sollen vom Oberboden befreit, der natürlichen Sukzession überlassen und nur alle 2 bis 3 Jahre gegen Verbuschung gemäht werden. Eine Abgrenzung der landschaftspflegerisch aufzuwertenden Fläche gegenüber angrenzenden Baugrundstücken und landwirtschaftlichen Nutzungen ist erforderlich, um eine dauerhafte Sicherung dieser Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten. Der vorhandene Knick entlang dem Seefelder Weg wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen z.T. entfernt und dafür auf Flächen, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben, Ersatz geschaffen; der vorhandene Knick nördlich der geplanten Einmündung der Verkehrsfläche "d" wird als zu erhalten festgesetzt.

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 landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Die potentielle Knickvegetation der im Gemeindegebiet vorherrschen-

den Schlehen-Hasel-Knicks ist durch nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten geprägt: Hasel (*Corylus avellana*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus*), Hundsröse (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus div. spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Festgesetzte Bäume in den Wohnwegen werden deren Wendeplatz markieren. Die Vorgaben von Stammumfang und der Mindestgrößen unbefestigter oder bepflanzter Flächen unter den Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. - Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschl. der Bäume und der Ausgleichsfläche obliegt - mit Ausnahme des Knickabschnittes auf dem Grundstück "8" - der Gemeinde.

Die Festsetzung, daß Hecken und andere Anpflanzungen einen Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, soll bewirken, daß den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt, ohne daß eine Einengung der sparsam bemessenen Erschließungsflächen erfolgt. Trockenmauern unter Anpflanzungen mit begrenzter Höhe können bei Bedarf erstellt werden; andere Einfriedigungen sind unzulässig, da sie der planerischen Zielsetzung einer Durchgrünung der Erschließungsräume durch gärtnerische Gestaltung ohne sichtbare Einbauten nicht entsprechen.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warringholz befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Grünordnungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wegen der geringen Größe der überplanten Freifläche nicht für erforderlich gehalten.

Das Flurstück 7/9 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt; der ökologische Wert des in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommenen Teil des Flurstückes ist als relativ gering anzusetzen.

Aufgrund der Erschließungssituation müssen unvermeidbare Eingriffe in einen ca. 96 m langen Abschnitt eines vorhandenen Knicks nördlich des Seefelder Weges vorgenommen werden; die Befreiung gemäß § 54 Abs.2 in Verbindung mit § 15b Abs.3 des Landesnaturschutzgesetzes wurde mit Verfügung des Amtes für Umweltschutz - Naturschutz und Landschaftspflege - des Kreises Steinburg vom 14.09.1998 erteilt. - Ersatz für den zu entfernenden Knickabschnitt wird durch Anordnung eines neuen Knicks in einer Länge von ca. 238 m innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen; dies überschreitet den Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:2 um ca. 46 m, entsprechend ca. 24 %.

Die Konzeption der Bebauung, die Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken, die vorgegebene Versickerung des Regenwassers sowie die gewählte sparsame Erschließung beachten das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Bei der überschläglichen Quantifizierung der möglichen Eingriffe werden unbefestigte Flächenanteile innerhalb der Verkehrsflächen "c" und "d" außer Acht gelassen, die Verbreiterung der Fahrbahn der Verkehrsfläche "A" einschließlich der auszubildenden Einmündungen für die Wohnwege berücksichtigt und von der Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie des maximal zulässigen weiteren Versiegelungsanteils auf den in Aussicht genommenen Grundstücken ausgegangen; es ergibt sich somit maximal eine Inanspruchnahme von ca. 2 980 qm bisher unversiegelten Grund und Bodens. Dies begründet einen Ausgleichsbedarf im Verhältnis 1:0,5 von ca. 1 490 qm. Bereitgestellt und dauerhaft ökologisch aufgewertet werden innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - ohne die Flächenanteile des zu erhaltenden und des neu anzulegenden Knicks - ca. 1 932 qm Ausgleichsfläche; dies überschreitet den Bedarf um ca. 443 qm, entsprechend ca. 30 %.

Hinzu kommen die gesicherten Freiflächenanteile auf den Grundstücken, die 60 % der Grundstücksfläche ausmachen und deren ökologischer Wert bei gärtnerischer Gestaltung höher anzusetzen ist als der des derzeit vorhandenen, intensiv genutzten Ackerlandes.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Warringholz ist Eigentümerin des Flurstücks 18 (Seefelder Weg) und hat den im Plangeltungsbereich gelegenen Teil des Flurstücks 7/9 erworben; eine Vermessung ist noch nicht erfolgt.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Bauwillige veräußert werden.

Die übrigen Flächen 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. Verkehrerschließung

Die Baugrundstücke der Wohngebiete werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Die Ausgleichsfläche kann zum Zwecke der Pflege und Instandhaltung über die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche erreicht werden.

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. Gas:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft
ab 1999 vorgesehen.

7.2.3. Elektrizität:

Anschluß an das Netz der SCHLESWAG-Aktiengesellschaft.

7.2.4. Telefon:

Anschluß an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Entwässerung:

Anschluß der Schmutzwasserleitungen an das Trennsystem der
öffentlichen Entwässerungsanlage.

Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu
versickern, soweit es nicht gesammelt und wieder verwendet
wird (Gießwasser, Brauchwasser).

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende
Regenwasser wird innerhalb der Verkehrsflächen über
Sickermulden ebenfalls dem Grundwasser zugeführt.

7.2.6. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

Für die Grundstücke werden Standplätze für Abfallbehälter
im Bereich der Anschlüsse der jeweiligen Wohnwege an den
durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbaren Seefelder Weg
vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Erkundung und Untersuchung des Baugrundes durch den
Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. P.-C. Rohwedder vom 09.10.1998
sowie die Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt
- Abteilung Geologie/Boden - des Landes Schleswig-Holstein vom
13.01.1999 wird hingewiesen.

Ergänzende Baugrunduntersuchungen - veranlaßt durch die Grund-
stückseigentümer - werden für notwendig erachtet.

8.2. Löschwasser

Südlich des Plangebietes ist im Bereich des Feuerwehrgerätehauses (Flurstück 20) ein Hydrant sowie ein Feuerlöschteich vorhanden.

9. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 2 entstehen folgende, nach dem derzeitigen Stand überschläglich ermittelte Kosten:

Gesamtkosten:

9.1. Öffentliche Verkehrsflächen:

Grunderwerb, ergänzender Ausbau
der Verkehrsfläche "A" sowie
Ausbau der Wohnwege
einschl. Entwässerung, Beleuchtung,
Verkehrszeichen, Anpflanzungen
und anzupflanzende Bäume,
Entwurf und Bauleitung

ca. 168 900 DM

9.2. Entwässerungsanlagen:

Leitungssysteme für die Ent-
wässerung der Baugrundstücke,
Entwurf und Bauleitung

ca. 140 000 DM

9.3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Grunderwerb, Ausbau, Anpflan-
zungen, Schutzzäune,
Entwurf und Bauleitung

ca. 91 900 DM

9.4. Vermessungen

ca. 20 600 DM

9.5. Planaufstellung und Gutachten:

Bebauungsplan sowie
Baugrunduntersuchung
einschl. Nebenkosten

ca. 25 000 DM

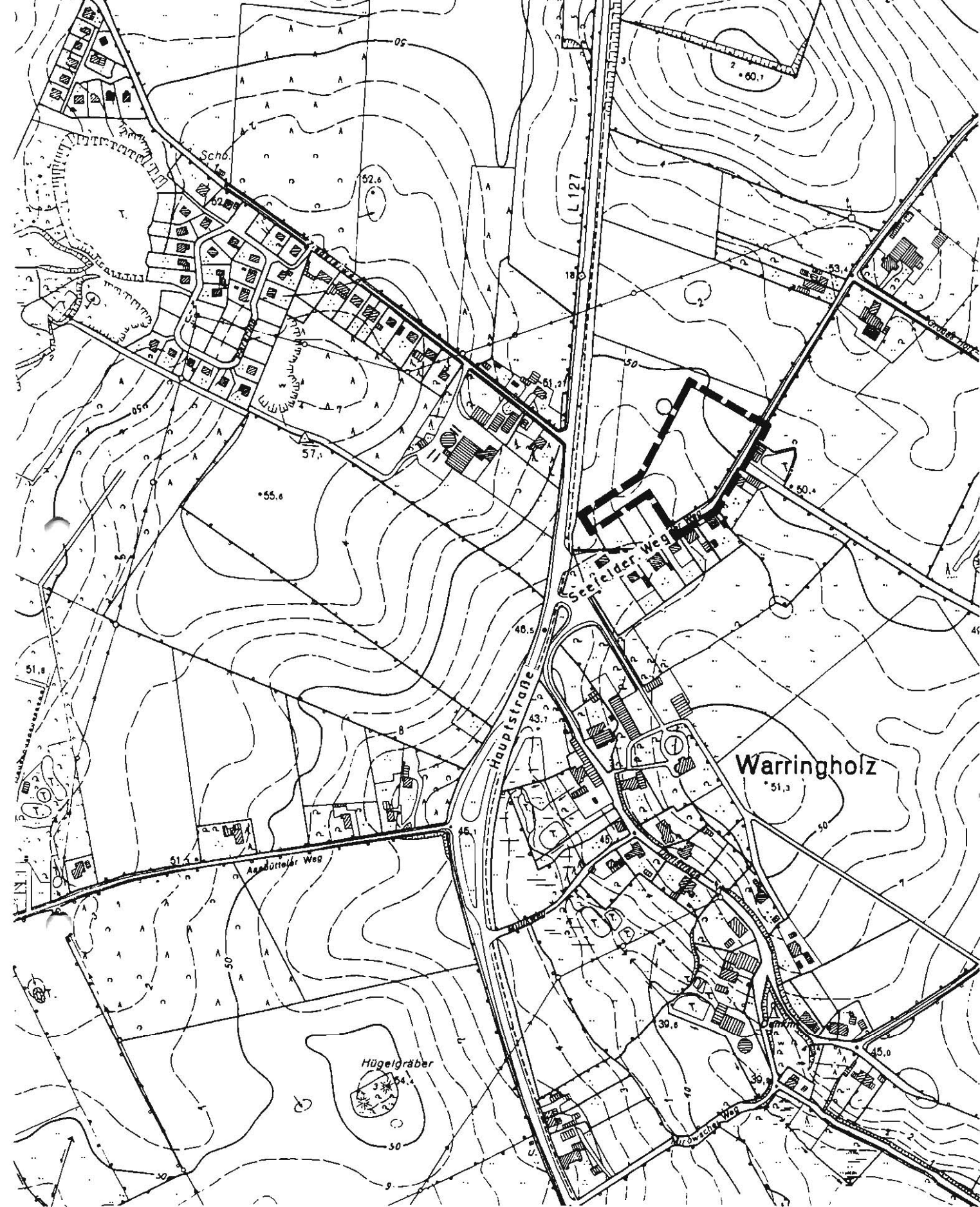
ca. 446 400 DM

Anschlußbeiträge für Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie für Telefonanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß
der Gemeindevertretung vom 23.02.1999 gebilligt.

Reimer Mahor
Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE WARRINGHOLZ
Seefelder Weg

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:5000

ANLAGE a

