



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE REHER

Kirchenstraße

BEGRÜNDUNG

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reher in der Fassung der 3. Änderung erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Reher, nördlich des Friedhofes (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,605 ha;
von diesen entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete ca. 1,029 ha,

Verkehrsflächen ca. 0,209 ha,

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft ca. 0,367 ha.

Die Kirchenstraße ist als Verkehrsfläche vorhanden.

Die übrigen Flurstücke des Plangebietes sind - mit Ausnahme des Flurstücks 90/3 - unbebaut und werden - mit Ausnahme des südlichen Bereiches des Flurstücks 89 - derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der landwirtschaftliche Betrieb im nördlichen Bereich des Flurstückes 90/4 beabsichtigt, seinen Betriebsstandort zukünftig zu verlagern; die Stallungen für Großvieh befinden sich bereits westlich der K 57. Durch Veräußerung der ehemaligen Hofkoppel an die Gemeinde zum Zwecke der Bebauung wird die betriebliche Umstrukturierung weiter betrieben und beschleunigt durchgeführt werden können.

Vorhandene Gebäude bzw. Gebäudeteile im nordwestlichen und nordostwärtigen Teil des Plangebietes sind abgängig und werden als künftig fortfallend gekennzeichnet. Der ostwärts der Kirchenstraße ehemals vorhandene Knick ist zwischenzeitlich entfernt worden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

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

Abrundung der Ortslage

durch Bebauung in Abschnitten, beginnend im Bereich der
Kirchenstraße;

Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
zwecks Ausbildung des überwiegenden Teiles der
Erschließungsflächen als Verkehrsberuhigte Bereiche;

Ausweisung von Anpflanzungen und
landschaftspflegerischen Maßnahmen

zur Durchgrünung des Plangebietes 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 Kirchen-
straße (Verkehrsfläche "A") sichergestellt.

Die Fahrbahn der Kirchenstraße wird beidseitig auf nunmehr 4,75 m
zur Schaffung ausreichender Breiten für den Begegnungsverkehr
LKW/PKW bei reduzierter Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h verbreit-
tert; der Fußweg verbleibt in wassergebundener Ausführung zwecks
Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume im westlichen Bereich.

Mit Ausnahme des Grundstücks "13" werden die Baugrundstücke über
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte

Bereiche - erschlossen; die Grundstücke "1" und "12" können darüber hinaus auch über die Kirchenstraße angefahren werden. Die Verkehrsberuhigten Bereiche umfassen sowohl eine Fläche mit Erschließungsfunktion für das Plangebiet (Verkehrsfläche "b") als auch einen befahrbaren Wohnweg (Verkehrsfläche "c"), der lediglich der Anfahrbarkeit einer Gebäudegruppe dient. Ein Wendeplatz ist integriert; ein Fußweg (Verkehrsfläche "d") schafft die Verbindung über das gemeindlich Grundstück mit Spielplatz und Kindergarten nordostwärts des Plangebietes zur Ortsmitte.

Öffentliche Parkflächen werden in ausreichender Zahl als Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche "b" vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch einen Wohnweg erschlossenen Grundstücke "7" und "8" wird durch Anordnung eines Standplatzes für Abfallbehälter im Einmündungsbereich des Wohnweges in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche 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 Gebietes 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 Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Als Voraussetzung zur sparsamen Bemessung von

Verkehrsflächen und deren Gestaltung als Verkehrsberuhigte Bereiche sowie aus Gründen der Wohnruhe werden unverträgliche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von nicht störenden Gewerbebetrieben als Ausnahme in den Baugebieten 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 Geschosßflächenzahl (GRZ, GFZ) so festgesetzt, daß unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht werden wird.

Die Vorgabe der Geschosßflächenzahl 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 Aufenthaltsräume 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. Zur Vermeidung von Übermäßiger Versiegelung des Bodens darf als Grenzwert die zugelassene GRZ um einen jeweils bestimmten Satz überschritten werden. Maximal kann ein Anteil von 50 % der Grundstücksfläche erreicht werden, welcher den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 0,8 deutlich unterschreitet.

Die Grundstücke sollen - angelehnt an die vorhandene Bebauung in Reher - durch freistehende Einzelhäuser oder durch Doppelhäuser bebaut werden.

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 eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit in den Erschließungsräumen nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung, daß bei Wohnungen ab einer Größe von 70 qm die Unterbringung von mindestens zwei PKW auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen muß, trägt dem Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos freihalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche und den Bereich anschließend an Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr - ergänzt durch eine weitere Anlage mit einem begrenzten Gesamtvolumen an anderer Stelle auf dem Grundstück - sichert weitgehend die beabsichtigte Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und minimiert eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den Bereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird den Erschließungsraum von störenden Einbauten freihalten. Der vorgegebene Mindestabstand von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen auf den Grundstücken "6" und "7" dient dem Schutz der vorhandenen, Ortsbildprägenden Bäume.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden in einem für die Einfügung in das Ortsbild und Ausbildung des Ortsrandes erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen der Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet wird besondere Bedeutung beigemessen, zumal auf die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Aufgrund des Höhenbezuges auf die Erschließungsflächen, welche dem Geländeverlauf angepaßt werden, wird somit sichergestellt, daß die Gebäude der vorhandenen Topographie folgend nach Osten abfallen werden. Für die Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut sowie für die Gesamthöhe wird der absolute Höchstwert festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein gebietsverträgliches Maß für das Erscheinungsbild der Bebauung zu begrenzen; bei ansteigendem Gelände wird dieser Höchstwert nur in Teilbereichen der Gebäude erreicht werden können.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen und Variationsmöglichkeiten werden Bindungen über die Gestaltung von Außenwänden und Dächern vorgegeben. Da das Erscheinungsbild einer Bebauung wesentlich durch die Dachflächen geprägt wird, werden - neben zulässigen Materialien der Dacheindeckung - eine Mindest-Dachneigung 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 Natur und Landschaft

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 verwiesen. Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen stellen in ökologischer Hinsicht den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Zwecke der Bebauung dar.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bilden - gemeinsam mit den zu erhaltenden und neu anzulegenden Knicks - die Grünabgrenzung am Ortsrand zum Friedhof sowie ein Vernetzungselement im Sinne des ökologischen Verbundes. Durch Übernahme der Flächen in

das Eigentum der Gemeinde sowie Abgrenzung durch Zäune gegenüber anderen Nutzungen erfolgt eine dauerhafte Sicherung dieser Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan trifft für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft weitere detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung und zu Pflegemaßnahmen; auf eine Übernahme dieser Maßgaben in Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verzichtet, da die Flächen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde verbleiben.

Anpflanzungen sowie festgesetzte Bäume innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche dienen deren Gliederung und werden die Führung der Erschließungsanlagen gestaltend begleiten. Die Vorgaben von Stammumfang und von Anpflanzungen unter den Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Größenbegrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.

Die Bindungen bezüglich Baumarten bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz vorhandener Bäume wird eine gebietsbezogene Gestaltung durch Großgrün bewirken.

Die Vorgabe der Art der Anpflanzungen bei neu anzulegenden Knicks als Strauchwerk mit Bäumen standortgerechter Laubgehölzarten sowie entsprechend der einheimischen Knickvegetation wird eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen; der Grünordnungsplan gibt Hinweise bzgl. Pflanzenarten, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Durch die Festsetzung, daß je 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen ist, wird eine weitergehende ökologische Aufwertung der Baugrundstücke gegenüber der bisherigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung dieses Bereiches erfolgen.

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

Die Festsetzung, daß Hecken und andere Anpflanzungen einen Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zu öffentlichen Verkehrs-

flächen einhalten müssen, soll bewirken, daß den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt ohne daß eine nicht vertretbare Einengung der sparsam bemessenen Erschließungsflächen erfolgt.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 ermittelt und bewertet worden.

Das erforderliche Ausgleichs- und Ersatzpotential wird durch Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert und den verursachenden Baugrundstücken sowie den zu erstellenden Verkehrsflächen zugeordnet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 13 (Kirchenstraße) und 89 sind Eigentum der Gemeinde Reher.

Die Flurstücke 90/3 und 90/4 befinden sich im Privateigentum.

Die Gemeinde Reher wird - mit Ausnahme des Grundstücks "12" - Eigentümerin des im Plangeltungsbereich gelegenen Teiles des Flurstückes 90/4. Ein entsprechender Kaufvertrag wird in Kürze geschlossen werden. - Das ausgenommene Grundstück verbleibt im Besitz des derzeitigen Grundstückseigentümers bzw. seiner Familienmitglieder.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Interessenten veräußert werden.

Die Verkehrsflächen "b bis d" sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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. - Der 1. Abschnitt der Erschließungsmaßnahmen soll alsbald erfolgen.

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

7.1. Verkehrerschließung

Das Grundstück "13" wird ausschließlich über die Kirchenstraße angebunden. Die übrigen Baugrundstücke des Plangebietes werden über die Verkehrsberuhigten Bereiche erschlossen; die Grundstücke "1" und "12" können darüber hinaus auch von der Kirchenstraße aus erreicht werden.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Erschließung wird auf dem Grundstück "10" eine mit Rechten zu belastende Fläche festgesetzt, da die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen lediglich ohne Normencharakter dargestellt werden können.

7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde bzw. Energie-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.
Eine bisher im Plangebiet verlaufende Elt.-Freileitung wird im Zuge der Erschließung abgebaut; nördlich des Plangebietes wird eine Trafo-Station an der Kirchenstraße errichtet werden.

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. Entwässerung:

Anschluß der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das Mischsystem der öffentlichen Entwässerungsanlage.

Die dingliche Sicherung der ausreichenden Breite der Leitungstrasse wird durch Festsetzung einer mit Rechten zu belastenden Fläche auf dem Grundstück "6" vorbereitet. Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert und somit dem Grundwasser zugeführt werden, soweit es nicht gesammelt und wieder genutzt wird (Gießwasser, Brauchwasser, Teiche).

7.2.6. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg. Für die Grundstücke "7" und "8" wird ein Standplatz für Abfallbehälter im Bereich des Anschlusses des Wohnweges "c" an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 vom 12.06.1996, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten Günther & Pollok, wird hingewiesen.

8.2. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf das Gutachten des Landesamtes für Natur und Umwelt - Abteilung Geologie/Boden - des Landes Schleswig-Holstein vom 08.08.1996 wird hingewiesen.

Ergänzende Baugrunduntersuchungen - veranlaßt durch die Grundstückseigentümer - werden empfohlen.

8.3. Löschwasser

In der Umgebung des Plangebietes werden im Zuge des derzeit vorgenommenen Ausbaus der Wasserversorgung Hydranten zur Löschwasserversorgung installiert.

Das Versorgungsnetz wird entsprechend den Erfordernissen ergänzt werden.

9. Kosten und Finanzierung

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

Gesamtkosten:

9.1. Öffentliche Verkehrsflächen:

Ausbaumaßnahmen im Bereich der
Kirchenstraße einschl. Anschluß
der Verkehrsfläche "b",
Grunderwerb, Ausbau der Verkehrs-
beruhigten Bereiche einschl.
Entwässerung, Beleuchtung,
Verkehrszeichen, Anpflanzungen
und anzupflanzende Bäume,
Entwurf und Bauleitung

ca. 747 700,-- DM

9.2. Entwässerungsanlagen:

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

ca. 200 000,-- DM

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

Grunderwerb, Ausbau, Anpflanzungen
und Schutzzaun,
Entwurf und Bauleitung

ca. 30 000,-- DM

9.4. Vermessungen

ca. 19 700,-- DM

9.5. Planaufstellung:

Grünordnungsplan und Bebauungsplan
einschl. Nebenkosten

ca. 26 700,-- DM

ca. 1 024 100,-- DM

Anschlußbeiträge für Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sowie für Telefonanschlüsse werden grundstücksbezogen von den Versorgungsträgern erhoben.

Der Anteil der Gemeinde an den Gesamtkosten für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 2 beträgt ca. 102 410,-- DM.

Der Gemeindeanteil wird im Vermögenshaushalt bereitgestellt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.12.1996 gebilligt.


Bürgermeister





SATZUNG DER GEMEINDE REHER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2
Kirchenstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.7.1996 (BGBl.I S.1189), sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVBl. Schl.-H. S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom *03.12.1996* und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Steinburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Kirchenstraße", 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 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl.I S.466).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. 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, überschritten werden.

Auf in Aussicht genommenem Grundstück:

um bis zu:

"1"	85 vom Hundert,
"2 bis 9"	100 vom Hundert,
"10"	150 vom Hundert,
"11"	100 vom Hundert,
"12 bis 13"	85 vom Hundert.

4. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und überdeckte Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und einen seitlichen Abstand von mind. 2,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "6" und "7" darf weiterhin ein Abstand von mind. 5,00 m, gemessen vom Stamm der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht unterschritten werden.

Für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze bzw. Garagen zu erstellen.

5. 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 20 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. Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "6" und "7" darf weiterhin ein Abstand von mind. 5,00 m, gemessen vom Stamm der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht unterschritten werden.

6. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

6.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 3,50 m,
die max. Gesamthöhe darf eine Höhe von 9,00 m,
auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 9" und
"11 bis 13" jeweils bezogen auf die mittlere fertige Krone der
das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche,
auf dem in Aussicht genommenem Grundstück "10" bezogen auf die
vorhandene Geländehöhe an der südlichen Grenze der mit Rechten zu
belastenden Fläche
nicht überschreiten.

6.2. Gestaltung der Hauptbaukörper

6.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz;

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

6.2.2. Dächer:

Dachneigung -
mindestens 30°;

Dacheindeckung -
Dachziegel, Dachsteine oder Gras.

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

6.3. Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen

6.3.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude, Putz, Holz oder Glas.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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

Der in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des Anschlusses der Fläche "c" an den Wendepunkt der Fläche "b" festgesetzte Standplatz für Abfallbehälter ist den in Aussicht genommenen Grundstücken "7" und "8" zur Nutzung zugeordnet.

9. Mit Rechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Art der Rechte:	Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Nutzungsberechtigte:
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	"10"	Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks "10";
Leitungsrecht	"6"	Gemeinde und Versorgungsunternehmen.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten.

(Bindungen bzgl. Erhalten von Bäumen, Ausbildung von Anpflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - siehe Text, Abschnitte "12.", "13.2." und "14.")

Die Flächen sind gegenüber angrenzenden anderen Nutzungen durch Schutzzäune abzugrenzen.

11. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
in Verbindung mit
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

11.1. in Verkehrsflächen

Die festgesetzten Bäume sind als Feldahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfaßt auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

11.2. in Baugebieten

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 13" ist mindestens ein Baum je 300 qm Grundstücksfläche anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Als Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu verwenden.

12. Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart oder anderer standortgerechter Laubbäume zu ersetzen.

13. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

13.1. 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;

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

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m, einem Wallfuß von mind. 2,50 m Breite und einer leicht gemuldeten

Wallkrone von mind. 1,00 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.

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 mit Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

15. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Soweit die Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen abgegrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

16. Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen

§ 9 BauGB in Verb.mit
§ 8a BundesNatSchG

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind den Baugrundstücken, den auszubauenden Verkehrsflächen "A" und "b bis 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 03.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.12.1996 gebilligt.

Schenefeld, den 10. Februar 1997

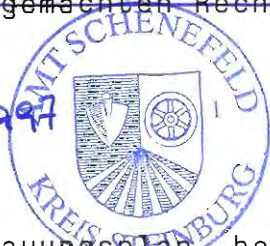


Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. *[Signature]*

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 10.02.1997 dem Landrat des Kreises Steinburg angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 21.04.1997 Az.: 614-6120-03-VIII, 17-309 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht/~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

Schenefeld, den 28. April 1997



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. *[Signature]*

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

Reher, den 28. April 1997



J. Molt
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 28.04.1997 bis 13.05.1997 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 13.05.1997 in Kraft getreten.

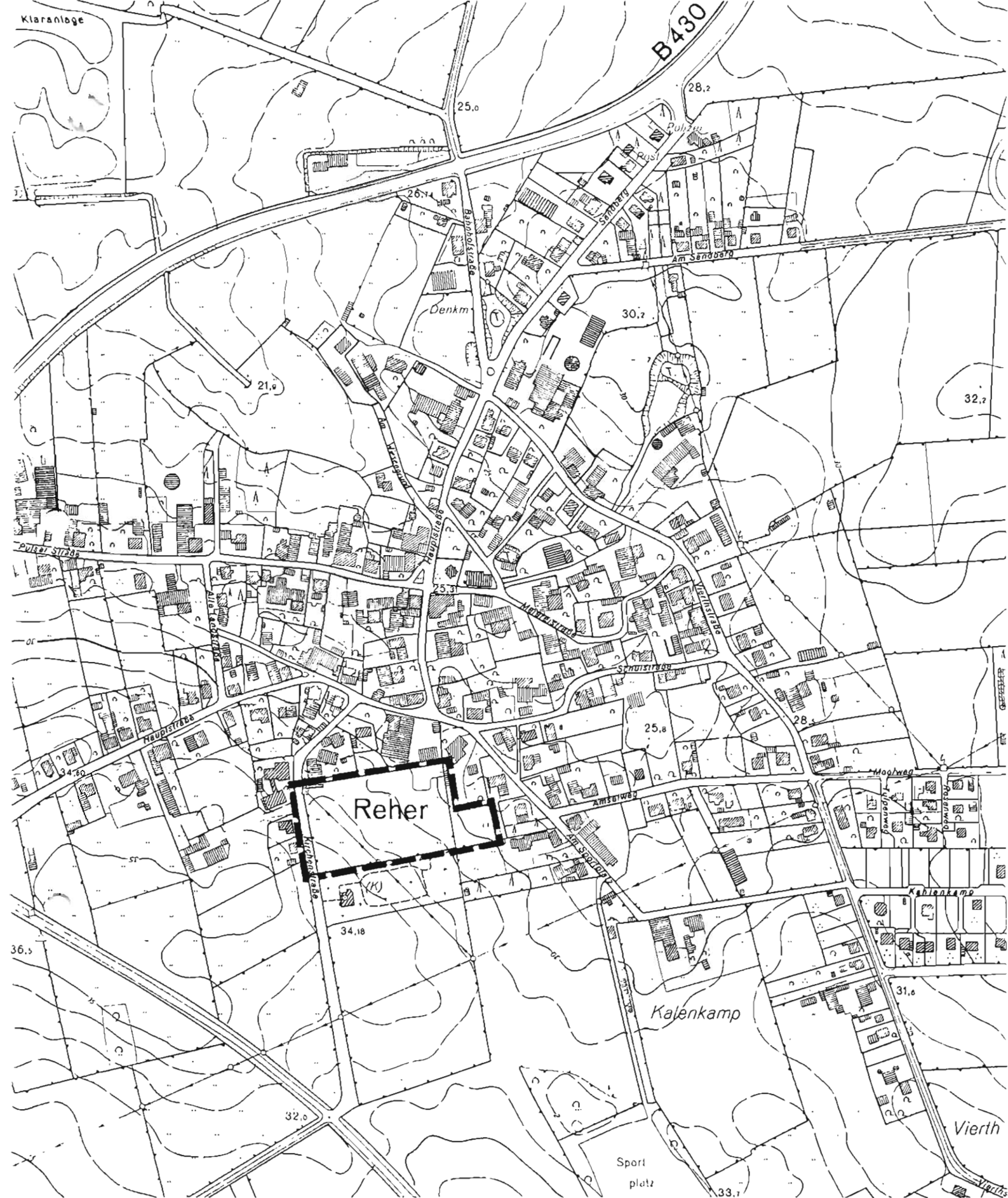
Schenefeld, den 13. Mai 1997



Amt Schenefeld
Der Amtsvorsteher
J.A. *[Signature]*

Planverfasser

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



BEBAUUNGSPLAN Nr.2 DER GEMEINDE REHER
Kirchenstraße

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000 Anlage a