

Begründung

1. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 14

für das Gebiet „Alte Gärtnerei, zwischen Rader Weg und Eckkoppel“

der Gemeinde Schacht-Audorf

**Auftraggeber:
Gemeinde Schacht-Audorf
Der Bürgermeister
über
Amt Eiderkanal
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

Oktober 2007

Architekturbüro Hansen Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

Inhalt	Seite
1. Einführung	4
1.1 Anlass der 1.vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14	4
2. Verfahren der Bauleitplanung	4
2.1 Aufstellungsbeschluss	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	4
2.3 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	4
2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	5
2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
2.7 Grünordnungsplan / Eingriffs-Ausgleichsbilanz	5
3. Plangeltungsbereich	6
4. Größe des Plangebiets	6
5. Lage des Plangeltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 und Übernahme der Bezeichnungen und Planzeichen ohne Normcharakter aus dem B-Plan Nr. 14	6
6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
6.1 Ziel und Zweck der Änderung des B-Plans	6
6.2 Wesentliche Auswirkungen des B-Plans	7
7. Aufhebungen von Festsetzungen des B-Plans Nr. 14 und neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14	7
7.1 Der B-Plan Nr. 14 trifft für die Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf folgende Festsetzungen	7
7.2 Aufhebungen von Festsetzungen	10
7.3 Neue Festsetzungen	10
8. Einfügung in das Ortsbild	11

9. Erschließung	12
10. Bodenordnende Maßnahmen	12
11. Ver- und Entsorgung	12
11.1 Wasserversorgung	12
11.2 Stromversorgung	12
11.3 Zentrale Wärmeversorgung	12
11.4 Entwässerung	12
11.5 Müllbeseitigung	13
11.6 Fernmeldewesen	13
11.7 Brandschutz	13
12. Kosten für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
13. Erschließungskosten	13

1. Einführung

1.1 Anlass der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14

Die Deutsche Annington Verwaltungs GmbH in 44803 Bochum, beabsichtigt im Rader Weg 12-18 mit den Flurstücksbezeichnungen 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf sieben Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Das Gebiet wurde durch den B-Plan Nr. 14 „Alte Gärtnerei“ verbindlich überplant.

Die Vermarktung der Baugrundstücke mit der Option Reihenhäuser zu errichten, scheiterte bisher aufgrund der geringen Nachfrage nach diesem Häusertyp innerhalb der Gemeinde Schacht-Audorf.

Um eine Vermarktung aus wirtschaftlichen Gründen voranzutreiben und die Baulücke städtebaulich zu schließen, sollen die Flächen entsprechend der bestehenden Nachfrage mit Einfamilienhäusern in Einzelbauweise überplant werden.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 14 mit der Gebietsbezeichnung „Alte Gärtnerei zwischen Rader Weg und Eckkoppel“ beschlossen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schacht-Audorf stellt für das Gebiet „Alte Gärtnerei“ ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Die weiterhin geplante wohnbauliche Nutzung in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans entspricht den planerischen Zielvorgaben der Gemeinde.

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 14 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

2.3 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt. Der Umfang der Änderung ist geringfügig und beschränkt sich auf einen abgrenzbaren Bereich.

Die Anpassung an den Landesraumordnungsplan, Regionalplan, F-Plan und Landschaftsplan wurde im B-Plan Nr. 14 geklärt. Die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 14 weicht von den Grundzügen der Planung des B-Plans Nr. 14 nicht ab.

Aufgrund dieser Sachlage beschließt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Beschluss der Gemeindevertretung abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen geb. § 4c entfällt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort, der Stadt Rendsburg, erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. In diesem Rahmen werden die Nachbargemeinden und der zentrale Ort über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung darüber informiert, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, über die Planung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

2.7 Grünordnungsplan / Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft hat im Rahmen der Planaufstellung des B-Plans Nr. 14 stattgefunden. Das Landschaftsarchitektenbüro Henning Klapper aus 24113 Molfsee hat 1998 einen Grünordnungsplan erstellt, in dem alle grünordnerischen Belange berücksichtigt worden sind.

Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, da die durch den B-Plan Nr. 14 zulässige Grundfläche für den Teilbereich ca. einer GRZ von 0,3 entspricht und in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird.

3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die unbebauten Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Nord-Osten: von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Eckkoppel Nr. 2 – 6 mit den Flurstücksbezeichnungen 87, 88 und 89
- Im Süd-Osten: von dem öffentlichen Spielplatz mit der Flurstücksbezeichnung 141 und von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Eckkoppel Nr. 63 und 65 mit den Flurstücksbezeichnungen 100 und 101
- Im Nord-Westen: vom Rader Weg mit der Flurstücksbezeichnung 62/4
- Im Süden: von den Wohnhäusern mit ihren Grundstücken Rader Weg Nr. 8 + 10 mit den Flurstücksbezeichnungen 148/8 und 10/5

Alle vorgenannten Flurstücksnummern gehören zur Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf.

4. Größe des Plangebiets

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt 3.622 m².

Davon werden festgesetzt: ca. 3.367 m² als Allgemeines Wohngebiet
ca. 255 m² als Verkehrsflächen

5. Lage des Plangeltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 und Übernahme der Bezeichnungen und Planzeichen ohne Normcharakter aus dem B-Plan Nr. 14

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung liegt süd- und nordwestlich der Gemeindestraße Eckkoppel und nordöstlich des Rader Wegs.

Im B-Plan Nr. 14 gehört das Gebiet zum Teilgebiet A.

Die oben genannte Bezeichnung im B-Plan Nr. 14 wird in die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 14 übernommen.

6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des B-Plans

6.1 Ziel und Zweck der Änderung des B-Plans

- Vorbereitung von Grundstücken entsprechend der Nachfrage für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
- Schaffung von Planungsrecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

6.2 Wesentliche Auswirkungen des B-Plans

Da der Umfang der Änderung sich auf einen kleinen Teilbereich beschränkt, die Eigenart der näheren Umgebung gewahrt und die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt, werden die Grundzüge des B-Plans Nr. 14 durch die 1. Änderung nicht berührt.

Nur das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sollen geringfügig geändert werden.

Durch die Vorgaben des B-Plans Nr. 14 ist eine Bebauung mit 2 Reihenhäusern à 6 Wohneinheiten (WE), also max. 12 WE, möglich.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 würde sich die Anzahl der Wohneinheiten durch die Einzelhausbebauung auf max. 14 WE verändern.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt und auf die nähere Umgebung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

7. Aufhebungen von Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 und neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 14

7.1 Der B-Plan Nr. 14 trifft für die Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- max. zulässige Vollgeschosse: 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 Abs. 2 und 3 + 20 BauNVO)
- max. zulässige Grundfläche: 70 m² je Reihenhauusscheibe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 Abs. 3 und 19 BauNVO)
- nur Reihenhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- zulässige Dachform: Satteldach (SD)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- zulässige Dachneigung: 25-42°
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 92 LBO)
- max. zulässige Firsthöhe (FH): 11,50 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 und 18 BauNVO)
- Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger, mit Gehrecht für die Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Fernwärme) belastet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze, überdacht, pro Reihnhaus
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)
- Baufenster: Länge: ca. 33,00 m, Tiefe: ca. 14,00 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Folgende gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten der Nutzung sind als nicht zulässig festgesetzt:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für Verwaltungen

3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wurde pro Reihenhausscheibe auf max. 1 Wohneinheit festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Teilbereich A:

Dacheindeckung:
zulässig sind nur rote, braune oder anthrazitfarbene Pfannen

Fassaden:
Die Fassadenflächen der Wohngebäude sind nur in rotem bis braunem Sichtmauerwerk zulässig; untergeordnete Bauteile (Giebdreiecke, Fensterbrüstungen) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Dachgauben:
Als Dachgauben sind jeweils pro Gebäude nur Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Der Abstand von der Traufe – waagrecht gemessen – darf 0,60 m nicht unterschreiten und muss je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung der Gauben ist nur in dem gleichen Material wie dem des Hauptdaches zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind mit lebenden Pflanzen begrünzte Dächer.

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Sockelhöhe:
Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsebene (Strassengradiente) liegen.

Firsthöhe:
Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsebene – im Bereich der Grundstückszufahrt – bis zum äußeren Punkt der Dachhaut am First.

- Anpflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Südwestlich des Flurstücks 135 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf

- Bäume zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
jeweils 1 Baum pro Flurstück auf der Flurstücksgrenze zum Rader Weg
- Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a + b BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 8a BNatSchG)

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks sind von fortbestandgefährdenden Maßnahmen, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung zu schützen. Die Knickschutzstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 3,00 m bzw. 5,00 m von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.

Die gekennzeichneten markanten Einzelbäume innerhalb der Knicks sowie diejenigen entlang der Nordgrenze des Gärtnergeländes sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

Knickdurchbrüche:

Die Knicks sind nur an den gekennzeichneten Stellen in einer Breite von max. 7,00 m für die Erschließungsstraßen sowie in einer Breite von max. 4,00 m für die Grundstückszufahrten bzw. in einer Breite von 1,50 m für die rückwärtige fußläufige Erschließung (Mistweg) der Reihenhausgrundstücke am Rader Weg zu durchbrechen. Die Durchbrüche sind beidseitig durch Knickköpfe aus Feldsteinen zu sichern.

Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anfallendes, von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern, zu speichern oder für Bewässerungsmaßnahmen zu nutzen.

Stellplätze und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Die Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Pflaster mit großem Fugenanteil herzustellen.

Einfriedigungen

Die Hecken sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende Arten: Rotbuche und Liguster. Einfriedigungen sind nur aus frei wachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegendem Laubholzanteil zulässig. Zusätzlich sind Einfriedigungen

aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

- Nachrichtliche Übernahme:

zu erhaltender Knick mit Überhältern ((15b LNatSchG) entlang der Flurstücksgrenze zum Rader Weg.

7.2 Aufhebungen von Festsetzungen

Von den unter 7.1 genannten Festsetzungen werden folgende aufgehoben:

- max. zulässige Grundfläche: 70,00 m² je Reihenhausscheibe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 Abs. 3 und 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse, II als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- zulässige Dachform: Satteldach (SD) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- zulässige Dachneigung: 25 – 42° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- max. zulässige Firsthöhe (FH): 11,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 und 18 BauNVO)
- Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger im Bereich der Zuwegung, mit Gehrecht für die Allgemeinheit im Bereich der Zuwegung und mit Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Fernwärme) im Bereich der Zuwegung belastet (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze, überdacht, pro Reihnhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB)
- Baufenster: Länge: ca. 33,00 m, Tiefe: ca. 14,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen, pro Reihenhausscheibe max. 1 Wohneinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die übrigen unter Pkt. 7.1 genannten Festsetzungen werden in die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 14 übernommen.

7.3 Neue Festsetzungen

- Baugrenzen mit Abstand zur Grenze und zur Erschließungsfläche von 3,00 und 5,00 m
- Grundflächenzahl max. 0,30

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 pro Einzel- und Doppelhaus
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Zulässige Dachform:
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach (SD, WD, KWD)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Zulässige Dachneigung: 25° - 48°
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- max. zul. Firsthöhe FH: 8,50 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 18 BauNVO)
- Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträger (Fernwärme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Einfügung in das Ortsbild

Das Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ wurde durch den B-Plan Nr. 14 städtebaulich geordnet und dadurch gestalterisch geprägt. Das Baugebiet stellt einen innerörtlichen Bereich dar, dessen Umgebung besonders durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die gestalterische Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 war u.a. die behutsame Einfügung des neuen Baugebietes in die nähere Umgebung. Das Baugebiet „Alte Gärtnerei“ wurde in zwei Gestaltungszonen aufgeteilt.

Die Trennung wird durch einen öffentlichen Grüngürtel, der zentral innerhalb des Wohngebietes angelegt wurde und als Hauptkommunikationsachse bezeichnet wird, visuell unterstützt.

Die beiden Zonen werden durch die Buchstaben A und B unterschieden.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 14 liegt in der Zone A.

Für diese Gebiete sind in Anlehnung an die ortsbildprägende Bebauung relativ strenge gestalterische Festsetzungen vorgegeben. Demnach sind die Dachflächen der Wohngebäude nur in Pfannen und nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Für die Fassadenflächen ist rotes bis braunes Sichtmauerwerk vorgeschrieben. Auch die Ausbildung der Gauben ist nach gestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt.

Die Firsthöhe wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen auf 8,50 m für Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise beschränkt.

Um das Plangebiet optimal in die vorhandene Bebauung einzufügen und die Grundzüge des B-Plans Nr. 14 nicht zu berühren, wurden die gestalterisch prägenden Festsetzungen in den Änderungsbereich übernommen.

9. Erschließung

Die Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf sind bereits erschlossen.

Die rückwärtigen neu geplanten Grundstücke sollen über die privaten Wohnwege vom Rader Weg erschlossen werden.

Diese Flächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastet.

Innerhalb des Plangebietes wurden die Leitungen für Fernwärme bis zum Anschluss an die öffentlichen Grünflächen verlegt. Hierfür wird ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger eingeräumt.

Auf die öffentliche Zuwegung zum öffentlichen Spielplatz innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, da der zentral gelegene Kommunikationsbereich einschließlich des Spielplatzes gut von den Gemeindestraßen „Eckkoppel“ und „Alte Gärtnerei“ für die Allgemeinheit erreichbar ist und für die Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten kein Mistweg mehr benötigt wird.

Durch die Planung entsteht kein erhöhter Bedarf an Park- oder Stellplätzen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf befindet sich im Eigentum der Deutschen Annington Verwaltungs GmbH. Diese beabsichtigt, die Grundstücke zu verkaufen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene zentrale System der Gemeinde Schacht-Audorf gesichert.

11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG.

11.3 Zentrale Wärmeversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet ist an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

11.4 Entwässerung

Die Regenwasser- und Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die vorhandene Leitung der betriebenen Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf gesichert.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Es kann auch in Behältern für Regenwasser (Tonnen, Zisternen oder Teichen) zur weiteren Verwendung aufgefangen und gesammelt werden.

11.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

11.6 Fernmeldewesen

Der Anschluss von Fernmeldeanlagen ist sichergestellt.

11.7 Brandschutz

Löschwasser wird durch die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung gestellt.

12. Kosten für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzungen sind vom Bauträger auf seine Kosten durchzuführen.

13. Erschließungskosten

Die Flurstücke 135 und 136 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf sind bereits erschlossen. Für die Gemeinde fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Die Kosten zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken sind von den Anliegern zu übernehmen.

Schacht-Audorf, den

.....
Der Bürgermeister – Eckhard Reese -

Stand: 02.10.07/10.10.07