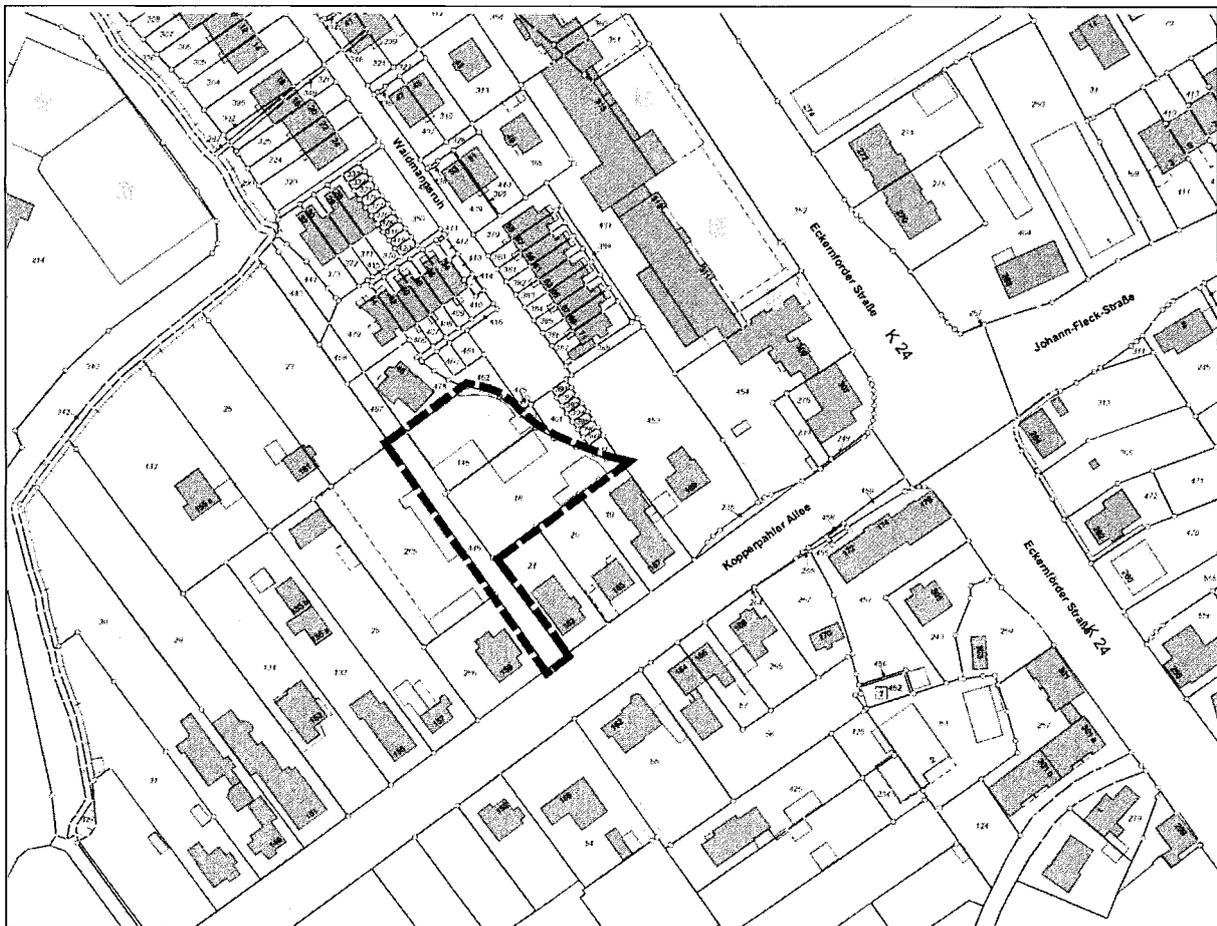


BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET „FUSSSTEIGKOPPEL“ DER GEMEINDE KRONSHAGEN, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL: 0431/57091-90, FAX: 57091-99

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES.....	4
3. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2. Bauweise und Baugrenzen.....	10
4.3. Höhe der baulichen Anlagen.....	10
4.4. Gestaltung.....	11
4.5. Garagen und Stellplätze.....	11
4.6. Einfriedungen.....	11
4.7. Verkehrsflächen.....	11
5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	12
6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN.....	12
7. KOSTEN.....	12

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die vorliegende 5. Änderung und Ergänzungen des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 14 der Gemeinde Kronshagen für das Gebiet „Fußsteigkoppel“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden **Regelungen gemäß § 13 a BauGB** im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO wesentlich geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 entwickeln sich entsprechend § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, der am 21. Juni 2012 in Kraft getreten ist und für das Baugebiet im Planbereich eine Wohnbaufläche (W) darstellt.

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Das derzeit durch einen Gewerbebetrieb genutzte und bebaute Plangebiet liegt inmitten von seit mehreren Jahrzehnten bebauten Wohngebieten.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Kronshagen wurde am 7. September 2000 von der Gemeindevertretung festgestellt. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung entsprechen ebenfalls den Darstellungen des Landschaftsplanes. Zurzeit wird dieser Plan überarbeitet.

Der **Aufstellungsbeschluss** zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde am **31. Januar 2013** von dem zum damaligen Zeitpunkt als Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft bezeichneten Ausschuss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB verzichtet.

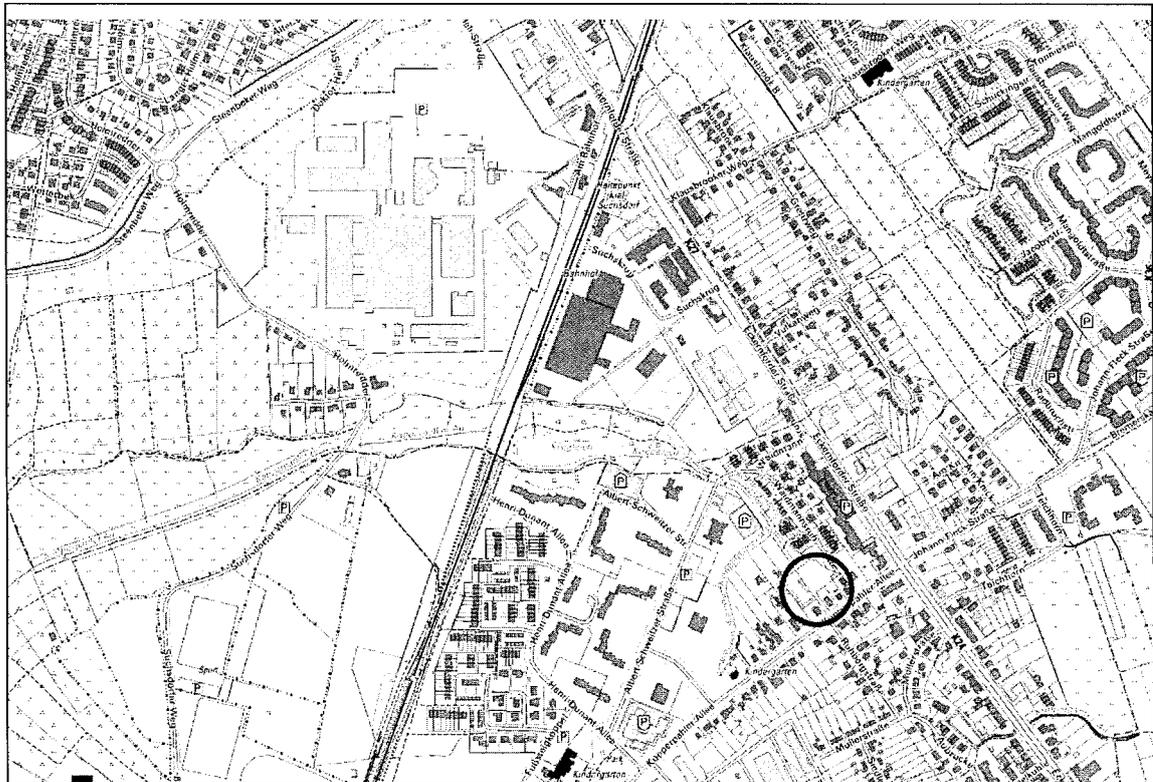
Der neu bezeichnete bzw. umbenannte Ausschuss für Bauwesen, Wirtschaft und Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am **15. August 2013 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss** gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind. Die **Auslegung** erfolgte in der Zeit vom **9. September bis einschließlich 11. Oktober 2013**. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **27. August 2013** an der Planung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **18. März 2014** abschließend über die eingegangenen Anregungen beraten. In gleicher Sitzung wurde der **Satzungsbeschluss** gefasst und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Nach der erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung wurde die Satzung in Kraft gesetzt.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Abschnitt der Kopperpahler Allee, nahe der Kreuzung mit der Eckernförder Straße.

ÜBERSICHTSPLAN



Das etwa 2.060 m² große Plangebiet umfasst die rückwärtig gelegenen Flurstücke 18, 146 (Betriebsgrundstücke) und 445 (Wegeparzelle). Erschlossen wird es von der Kopperpahler Allee.

3. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Planungsziel der Gemeinde ist die Aufnahme des derzeitigen § 34 BauGB-Bereiches in die Struktur des bestehenden Bebauungsplanes zur Ordnung, Sicherung und städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 und 6 Nr. 4 und 5 BauGB.

Das Gebiet des Grundstücks Kopperpahler Allee 163a (Flurstücke 18 u. 146) ist derzeit mangels Integration in einen Bebauungsplan als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass hier das Einfügungsgebot gilt. Das Grundstück ist umschlossen von qualifizierten Bebauungsplänen, so dass hier eine städtebau-planerische Regelungslücke besteht.

Der Maßstab für das **Einfügungsgebot** ist objektiv schwer ermittelbar. Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, wäre in den nächsten Jahren auf der Grundlage des **§ 34 BauGB** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine

deutliche Veränderung des Ortsbildes oder auch eine Verdichtung durch Zulassung von Bauvorhaben auf Grund des Einfügungsgebotes zu erwarten. Im unbeplanten Innenbereich tritt das Einfügungserfordernis an die Stelle eines qualifizierten Bebauungsplanes, gleichwohl es keinen gleichwertigen Planersatz darstellt.

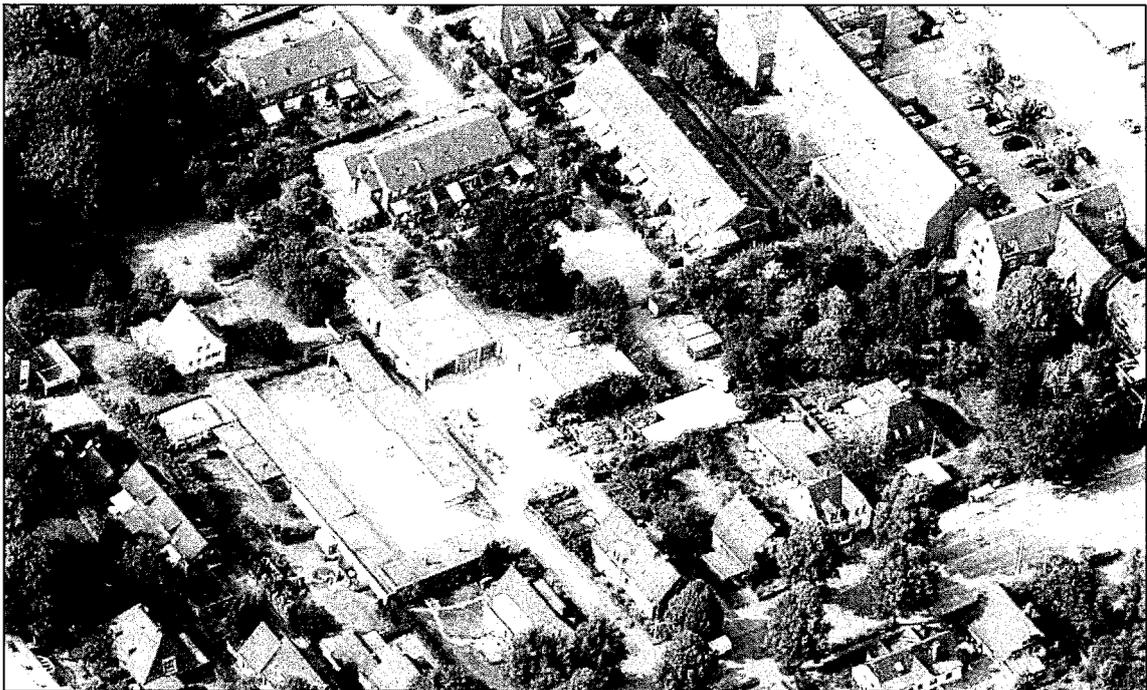
Ein Vorhaben ist im unbeplanten Innenbereich nur dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt. Demnach ist ein Bauvorhaben zwingend zulässig, soweit es sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Bei der Beurteilung des Einfügens sind keine normativen Werte zu berücksichtigen, es gilt allein das subjektive Gefühl des Einfügens nach der optischen Wahrnehmung. Daraus folgt, dass weder Grundflächenzahl, Gebäudegrundfläche in m² sowie Gebäudehöhe in Metern relevant sind, sondern nur die optische Wahrnehmung, wie z. B. die Geschossigkeit entscheidungserheblich ist. Aus diesem bundesgesetzlich gewollten Vorgehen ergibt sich, dass für Bauherren und Genehmigungsbehörde keine detailliert verbindlichen Vorgaben bestehen und die jeweils geltenden optischen Rahmen, z. B. hinsichtlich der Baumasse voll ausgeschöpft werden können.

Im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes sind für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens dagegen ausschließlich dessen Festsetzungen maßgebend.

Die Gemeinde hat sich für die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes entschlossen, um das Risiko für Störfaktoren in Bezug auf z. B. Nutzung und Gestaltung möglichst auszuschließen. Ein derartiger Plan enthält nach § 30 Abs. 1 BauGB folgende Mindestfestsetzungen:

- zur Art der baulichen Nutzung
- zum Maß der baulichen Nutzung
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster/Baufelder)
- zu den örtlichen Verkehrsflächen

Neben diesen Mindestfestsetzungen werden weitere Festsetzungen wie z. B. zur Bauweise, Gebäudestellung, Gebäudehöhen sowie zu Stellplatz- und Nebenanlagen wie auch örtlichen Bauvorschriften getroffen um dem wichtigen Ziel der Bewahrung des **Ortsbildes** zu entsprechen. Die Festsetzungsmöglichkeiten eines „einfachen“ Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB können diesem Planungsziel nicht in dem erforderlichen Umfang gerecht werden, da seine Festsetzungsinhalte nicht z. B. alle der vier Mindestfestsetzungen nach Abs. 1 umfassen. Gegenwärtig wird das Gesamtgrundstück gewerblich durch einen Gerüstbau- und Leiterbetrieb genutzt. Die Fläche ist zum größten Teil versiegelt.



Für das Baugrundstück Kopperpahler Allee 161 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Reihenhauses mit 6 Reihenhausscheiben vor.

Die Erschließung soll wie derzeit gegeben über die Stichstraße von der Kopperpahler Allee aus erfolgen.

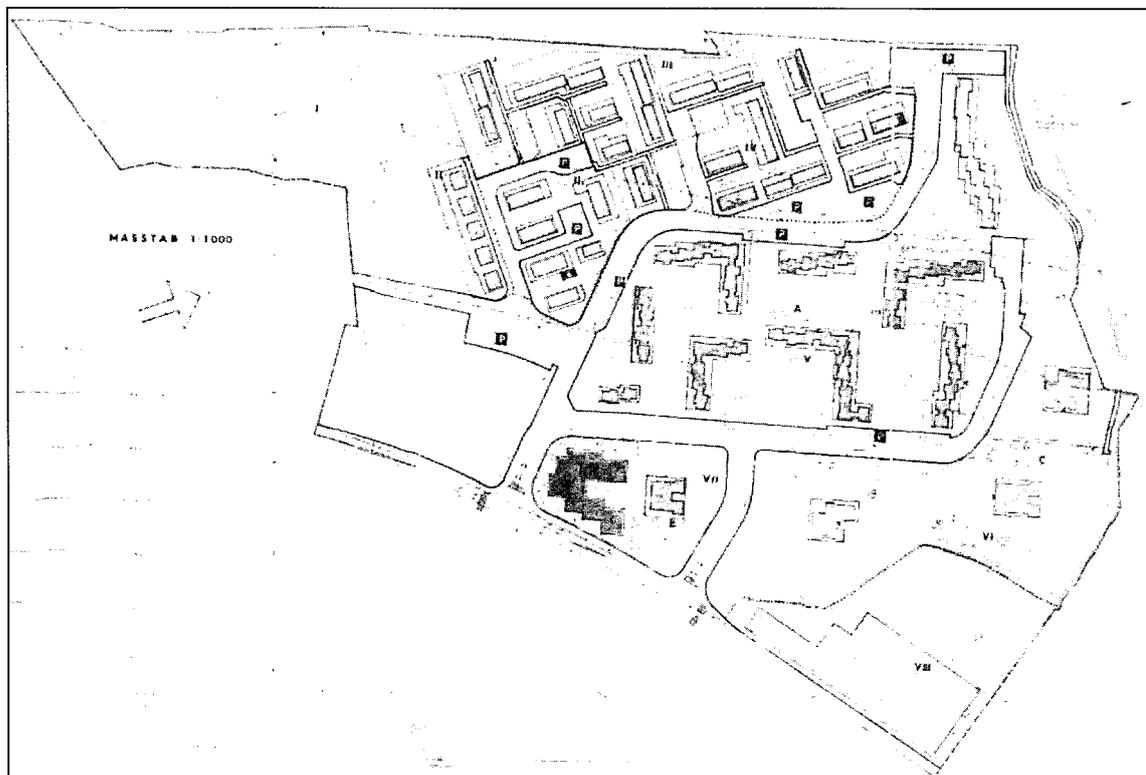
Die Umgebung des Gebietes wird geprägt durch Einzelhäuser unterschiedlicher Größe im Bereich Kopperpahler Allee sowie im Nordosten durch Reihenhäuser mit bis zu 9 Reihenhausscheiben in zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Es ist vorgesehen die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur in diesem Ortsteil zu erhalten ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen auszuschließen. Es besteht daher ein **Planungserfordernis**. Unter Berücksichtigung einer anstehenden bauordnungsrechtlichen Entscheidung ist es sinnvoll und erforderlich, das Grundstück in die städtebau-planerische Struktur des Bebauungsplanes Nr. 14, Fußsteigkoppel, aufzunehmen. Dieses erfolgt mittels der 5. Änderung über eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14.

Für das Gebiet um die Straße „Waidmannsruh“ im Eckbereich zwischen Eckernförder Straße und Kopperpahler Allee stellt die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Wohnbebauung dabei den südlichen bzw. südwestlichen Abschluss der baulichen Entwicklung dar.

Die Erhaltung und Fortentwicklung des **Ortsbildes** sind im Sinne der Inhalte der § 1 Abs. 3 und § 6 Nr. 4 und 5 BauGB bedeutsame Teile der städtebaulichen Konzeption für diesen Ortsteil von Kronshagen. Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll erreicht werden, dass bereits eingetretene Störungen des Ortsbildes sich nicht weiter fortsetzen.

Bebauungsplan Nr. 14



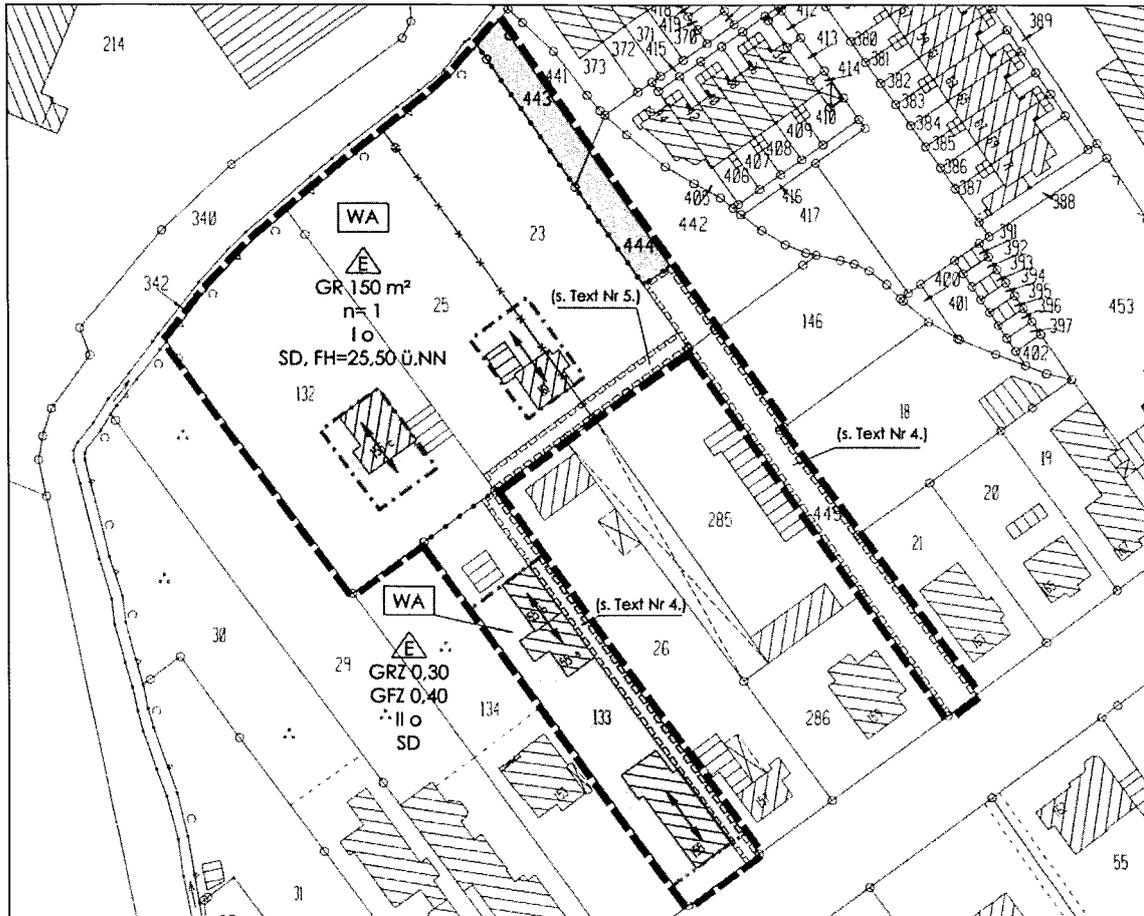
Der Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Fußsteigkoppel“ wurde bereits in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts erstellt und erlangte Rechtskraft am 12. Dezember 1969.

Der B-Plan erfuhr in den darauffolgenden Jahren vier Änderungen. Das vorliegende Plangebiet der 5. Änderung wurde dabei durch die 3. Änderung des B-14 (in Kraft getreten am 10.06.2009) insoweit betroffen, dass in diesem Plan bereits die Wegeparzelle (Flurstück 445) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet wurde.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum **Klimaschutz** getroffen. Welche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB. Auf der Grundlage dieser gesetzlichen Regelung die Gemeinde anhand geeigneter textlicher Festsetzungen die Installation, Nutzung und Speicherung von Solarenergie.

Die Festsetzungen zum Klimaschutz erfolgen u. a. aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB, wonach der allgemeine Klimaschutz als Zielvorgabe aufgenommen wurde.

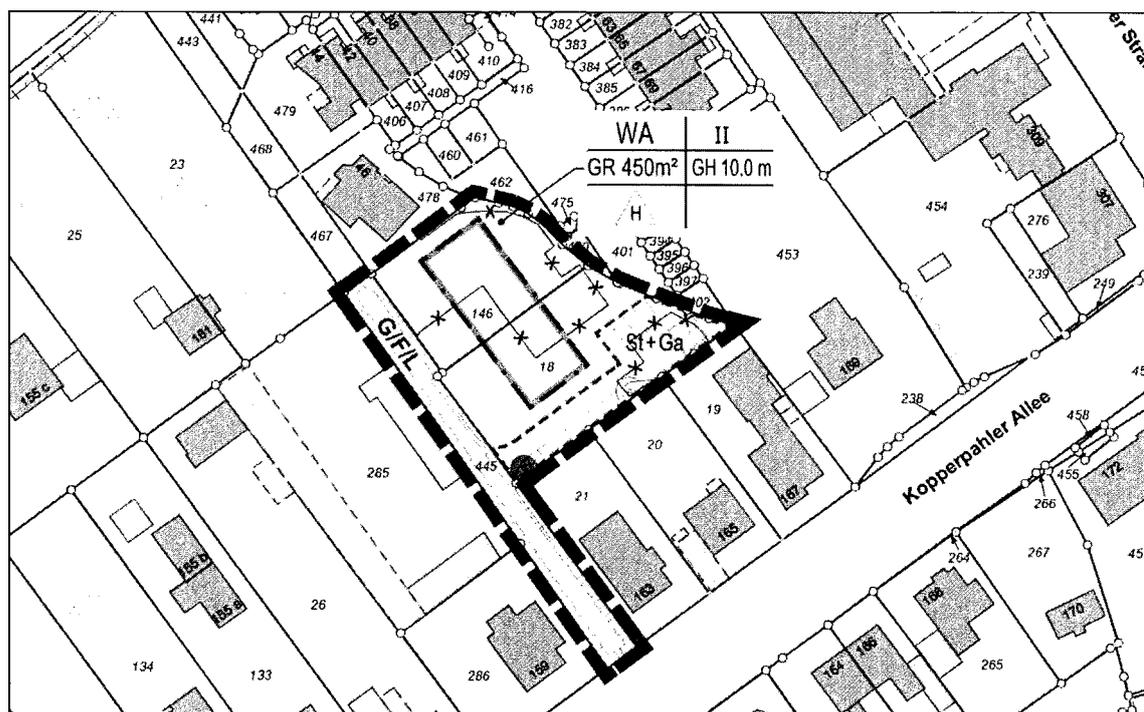
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14 wird geändert und um die Flurstücke 18 und 146 erweitert.

Planausschnitt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Gegebenheiten der Umgebung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete ist es, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Wohngebäude sind die Hauptnutzungsarten. Darüber hinaus sind als Nebennutzungsarten solche Nutzungsarten allgemein zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Sie dienen somit der Infrastruktur der Gebiete. Der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungsarten wird eingeschränkt durch die allgemeine Voraussetzung der Gebietsverträglichkeit und die allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 15 BauNVO für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen im Einzelfall.

Demgemäß sind Anlagen, Einrichtungen oder auch Nutzungen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Anwendung dieser Regelung hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches zu erfolgen.

Außerdem enthält der § 4 Abs. 3 BauNVO einen Katalog von ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Die neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungsarten sind dem Wohnen untergeordnet, weil die Gebiete diesem „vorwiegend“ dienen. Ferner hat der Begriff die qualitative Bedeutung, dass die Wohnnutzung als Hauptnutzung gegenüber allen Nutzungsarten Rücksichtnahme verlangt. Dieses kommt in der Auswahl der anderen zulässigen Nutzungsarten zum Ausdruck. Die der Gebietsversorgung dienenden Betriebe und Betreuungseinrichtungen im Plangebiet werden erfahrungsgemäß auch von Kunden außerhalb des Versorgungsgebietes in Anspruch genommen. Nicht störende Gewerbebetriebe müssen dabei nicht nur der Bedarfsdeckung „ihres“ Gebietes dienen. Entscheidend ist dabei neben dem eventuellen Störfaktor, der das Wohnen nicht beeinträchtigen darf, u. a. auch die Größe, das Betriebskonzept und die Beschaffenheit der Anlagen bzw. Einrichtungen.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass die Wohnnutzung als Hauptnutzung gegenüber allen anderen Nutzungsarten Rücksichtnahme verlangt. Der Planungsaspekt einer gegenseitigen Gebietsverträglichkeit ist in einem erforderlichen Umfang zu bewerten.

Ausgeschlossen werden im Plangebiet die nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Betriebe oder Anlagen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, da sie u. a. auf Grund ihres zu erwartenden Flächenbedarfs und Immissionen das zu bewahrende Ortsbild nachhaltig negativ beeinträchtigen und sich auch störend auf die Nachbarschaft auswirken könnten.

Differenziert festgelegt wird ebenfalls, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet **Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbearanlagen** nicht zulässig sind. Die Rechtsgrundlage hierfür ist die im Mai 2008 in Kraft getretene Satzung der Gemeinde Kronshagen über den Bebauungsplan Nr. 1 „Werbeanlagen Kronshagen“ über besondere bauliche Anforderungen an die Zulässigkeit in den nach BauNVO unterschiedlichen Arten der Baugebiete, Standorte, Anbringung und die äußere Gestaltung von **Werbeanlagen**. Diese Regelungen sind als textliche Festsetzungen unter der Ziffer 1.6 Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Außerdem wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb von WA-Gebieten durch die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) in dem § 11 Abs. 4 bestimmt.

Das zukünftige **Maß der baulichen Nutzung** wird zu Gunsten einer eindeutigen Bestimmbarkeit nicht nach dem Verhältnis zur Grundstücksgröße durch die Grund- und Geschossflächenzahl, **sondern als absolute Größe bzw. maximaler Wert in Quadratmetern** (GR bzw. GF in m²) festgesetzt. Dadurch kann u. a. die Bebaubarkeit des Grundstückes besser zu Gunsten des Ortsbildes feingesteuert werden und eine städtebaulich verträgliche Einfügung des zukünftigen Baukörpers in die umgebende Bebauung erreicht werden.

Der mögliche Versiegelungsgrad wird gegenüber der bisher anzuwendenden Regelung über die Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 34 BauGB durch die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 14 deutlich reduziert.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich wesentlich oder auch erheblich auf die vorhandenen Schutzgüter einschließlich der Lebensräume von Flora und Fauna auswirken könnten, werden durch diese Bauleitplanung nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht vorbereitet.

4.2. Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung der **Baugrenzen** und somit der **überbaubaren Fläche** (Baufeld) erfolgte nicht willkürlich sondern bewusst. Hierbei wurde die Situation des Grundstückes mittels Ortsbegehungen und Analyse von Fotos und Luftbildern betrachtet. Entsprechende Kriterien für die Festsetzungen waren u. a.: Größe, Breite und Länge der Grundstücke, Geländeformen und siedlungsgeschichtliche Entwicklung der umliegenden Bebauung.

Die Festsetzung der **überbaubaren Flächen** ist vorrangig ausgerichtet nach dem Planungsziel der Erhaltung des Erscheinungsbildes der vorhandenen bauhistorischen Siedlungsstruktur. Daher ist als **Bauweise** zwingend eine Hausgruppe zu errichten.

Die nunmehr vorgenommene Festsetzung der überbaubaren Flächen bedeutet **keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft**, der Ausgleichsmaßnahmen nach sich ziehen würde. Eine über das bisher zulässige Maß hinausgehende zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt also nicht.

Nach Umsetzung des bisher vorhandenen Gewerbebetriebes ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen klar, dass der Versiegelungsgrad sich zukünftig deutlich verringern wird.

4.3. Höhe der baulichen Anlagen

Um das vorhandene charakteristische Ortsbild zu bewahren, wird die **Gebäudehöhe** des Hauptgebäudes auf maximal 10,00 m festgesetzt. Als **Bezugspunkt** wird **die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden** vorgegeben. Die Gebäudehöhen sind am baulichen Bestand der Umgebung orientiert.

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung des Gebäudes darf eine Höhe von 17,00 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten. Die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über NN erfolgt auf Grundlage einer konkreten Höheneinmessung der bestehenden Geländeoberfläche vor Ort. Die vorhandene maximale Geländehöhe des bebaubaren Grundstückes beträgt etwa 16,80 m über NN, die der Kopperpahler Allee im Zufahrtsbereich 18,30 über NN.

Hiermit wird sichergestellt, dass keine übermäßig hohen, gemäß LBO sonst zulässigen Sockelgeschosse entstehen und die geplante Bebauung sich insgesamt in den Maßstab der umgebenden Bebauung einfügt.

Die Zahl der Geschosse wird auf höchstens zwei **Vollgeschosse** begrenzt.

4.4. Gestaltung

Das allgemeine Ortsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch Wohngebiete. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dazu beitragen, das vorherrschende ortstypische und in der Zwischenzeit in gewissem Maß auch historisch begründete **Erscheinungsbild** der Baugebiete zu bewahren. Prägend ist die **Gestaltung der Fassaden** mit einem Verblendmauerwerk in rotem bis braunem Farbton.

Wie bei der Fassadengestaltung werden auch **Dachformen und deren Dachneigung** nach den Gegebenheiten der jeweiligen Baugebiete und ihrer Lage sowie auch dem vorhandenen Gebäudetyp festgesetzt und sollen ebenfalls dazu beitragen, den Gebietscharakter und das Ortsbild zu bewahren. Die **Eindeckung der Dächer** von Hauptgebäuden hat mit nicht glänzenden oder glasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zu erfolgen.

Der Ausschluss glänzender Materialien erfolgt zum Einen wegen ortsuntypischer Art und zum Anderen um mögliche Sonnenlichtreflektionen zu vermeiden, die störend für Nachbargrundstücke sein können.

Die Verwendung von **Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie** ist bei der Gestaltung von Dächern allgemein und bei der Fassadengestaltung ausnahmsweise zulässig. Bei der Fassadengestaltung, wie auch bei der Dachgestaltung, ist auch bei einer derartigen Baumaßnahme der Einklang mit dem Ortsbild zu beachten.

Naturgemäß wirken **Dachaufbauten** sehr stark auf das Ortsbild ein. Dementsprechend sollten

Aufbauten, wie z. B. Gauben gestalterisch dem Gebäude und seiner Dachform entsprechen und demgemäß wird ihre Gestaltung textlich im Grundsatz geregelt.

Die Regelungen der im Jahr 2008 in Kraft getretenen Satzung der Gemeinde Kronshagen über den Bebauungsplan Nr. 1 „Werbeanlagen Kronshagen“ über besondere bauliche Anforderungen an die Zulässigkeit in den nach BauNVO verschiedenen Baugebieten über Standort, Anbringung und die äußere Gestaltung von **Werbeanlagen**, sind als textliche Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.5. Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche zulässig.

Als **Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft**, wie auch den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, hat die Gestaltung der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen, wie auch die Gestaltung der offenen Stellplätze in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen.

4.6. Einfriedungen

Die straßenbegleitende Gestaltung der **Einfriedungen** wird angemessen geregelt und ist orientiert an dem Erscheinungsbild der umliegenden Wohn- bzw. Baugebiete.

4.7. Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist durch den vorhandenen öffentlichen und privaten Weg gesichert. Es handelt sich hierbei um die Übernahme des Bestandes, daher wird auf die Darstellung der vorhandenen Wegeprofile auf der Planfassung verzichtet.

Die Erschließungsfläche wird wie bisher auch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger belastet.

5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Kanäle und Leitungen sind in der Kopperpahler Allee vorhanden und bedürfen keiner weiteren Ergänzung. Weitere Aussagen zu den Anlagen, Kanälen und Leitungen werden gegebenenfalls im weiteren Aufstellungsverfahren in die Begründung und falls erforderlich als Planinhalte aufgenommen.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden privatrechtlich durchgeführt. Bei Bauvorhaben an der Grenze zum Nachbarn hat gegebenenfalls eine Abstimmung mit diesem zu erfolgen.

Baumaßnahmen, die eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung bewirken könnten, sind nach dem geltenden Wasserrecht genehmigungspflichtig. Bei geplanten Bauvorhaben haben Grundstückseigentümer, Bauherren oder Erschließungsträger die wasserrechtlichen Bestimmungen eigenverantwortlich zu berücksichtigen und Maßnahmen mit dem zuständigen Behörden bzw. Fachämtern abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen. Um den Altlastenverdacht auszuräumen wird den Bauherren empfohlen bei anstehenden Baumaßnahmen durch einen entsprechenden Gutachter eine historische Recherche und ggfs. eine orientierende Untersuchung im Hinblick auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen durchführen zu lassen.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort abgestimmt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die Anlagen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist eine Benachrichtigung des Anlagenträgers mindestens drei Monate vor Baubeginn erforderlich.

7. **KOSTEN**

Kosten für die Umsetzung der Planung entstehen für die Gemeinde Kronshagen nicht.

Kronshagen, den 28.4. 2014



Uwe Meister
- Bürgermeister -