

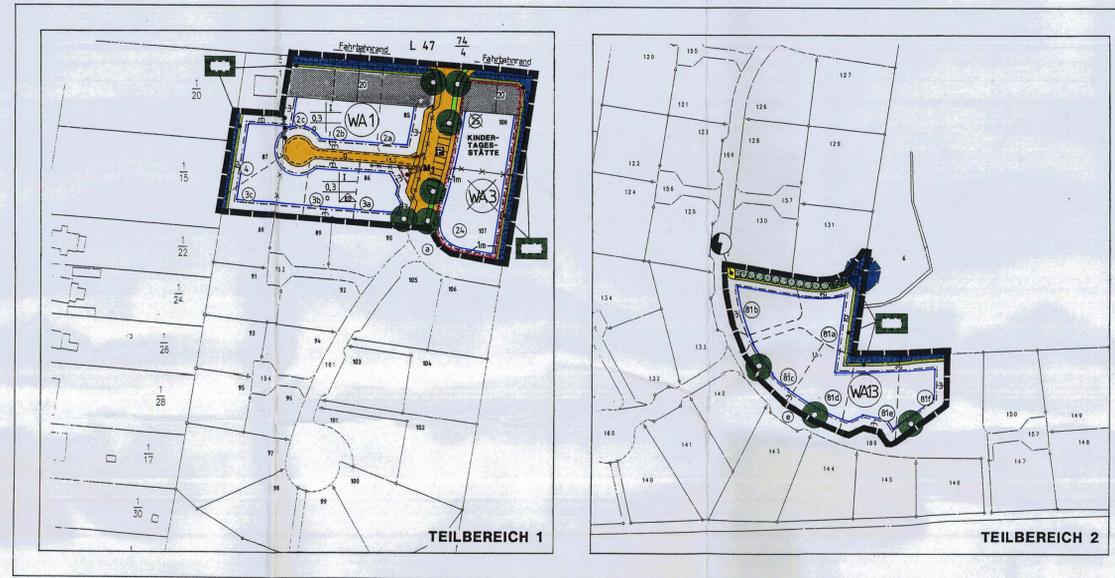
Satzung der Gemeinde Schacht-Audorf über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet " Bauverein Ost "

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2002 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Bauverein Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

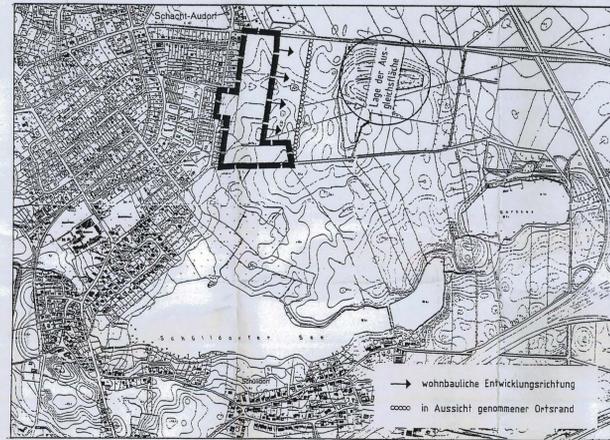
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990

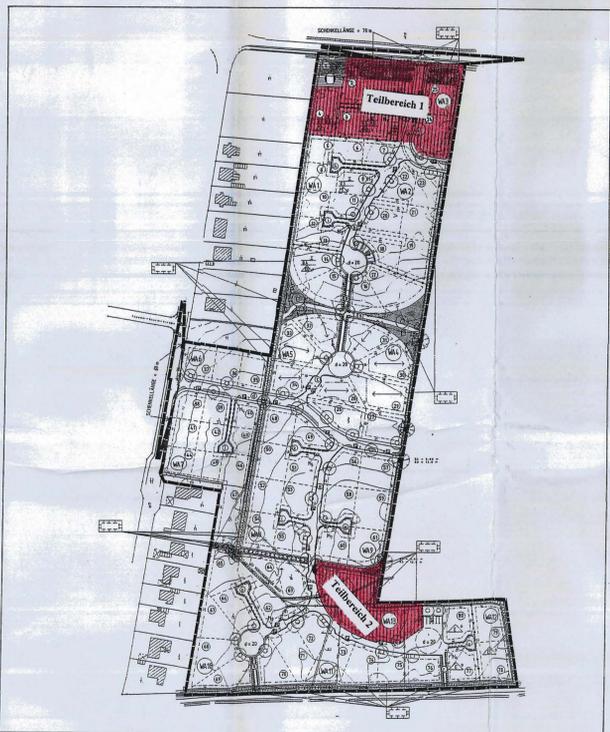
M 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 2000



NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1 siehe Eintrag in Planzeichnung
WA 13 siehe Eintrag in Planzeichnung

KINDER-TAGESSTÄTTE I
0,5

WA 13 I
0,3

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Privater Wohnweg g : Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der in Aussicht genommenen Grundstücke 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c und 4

ZUORDNUNG DER STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER

M1 : zugunsten der in Aussicht genommenen Grundstücke 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c und 4

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO)

1.1. Durch Hausgruppen darf die festgesetzte GRZ von max. 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 2a, 2b, 2c bis zu einer GRZ von max. 0,4 überschritten werden.

1.2. Höhe der Baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1. Die festgeschriebenen First- und Sockelhöhen sind auf die mittlere Höhe der geplanten Verkehrsflächen zu beziehen.

1.2.2. Höhen für eingeschossige Bauweise
Firsthöhe: max. 8,50 m
Sockelhöhe mind. 0,25 m - max. 0,60 m

1.2.3. Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, ist pro Haus 1 Wohneinheit zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten, wo Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte auf max. 1 WE beschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten, wo Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte und in Hausgruppen pro Haus auf max. 1 WE beschränkt.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

3.1. Im Bereich der von Stichtreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Beweche eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

4.1. Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen Gehölzen zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher 2 x v. 120 - 150, Pflanzabstand ca. 0,5 m, zu verwenden.

Als Pflanzgut für die Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18, zu wählen. Die Bäume sind in einer unbedeckten Vegetationsfläche von mind. 10 qm anzupflanzen. Die öffentlichen Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen. Die Straßenbäume sind durch Schutzvorrichtungen gegen Beschädigungen zu sichern.

4.2. Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fuganteil herzustellen.

4.3. Zu pflanzende Knicks sind folgendermaßen aufzusetzen:

Höhe: 1,00 m über Geländeoberkante
Fußbreite des Walls: 3,00 m
Kronenbreite des Walls: 1,50 m
Ausmalung der Walkkronen: besteht aus Stein- und Füllmaterial

Die Bepflanzung ist versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 30 cm und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat.

4.4. Entlang der zu erhaltenden Knicks und der Neuanlagen sind 1 m breite Saumstreifen anzulegen (vom Knickfuß gemessen), die der Sukzession zu überlassen sind.

4.5. Die gesondert gekennzeichneten Bäume in der Knickanlage, die das Baugelände östlich abgrenzen, sind als "Überhälter" zu erhalten.

4.6. Während der gesamten Bauphase sind die Knicks und die Saumstreifen durch Schutzzaune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LRO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO)

1.0. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LRO)

1.1. Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25 - 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, sind hiervon ausgenommen. Weiterhin ausgenommen sind die Dächer der Hauptgebäude auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 2a, 2b, 2c, 3a, 3b, 3c, 4 und 24; hier ist eine Dachneigung von 10° - 48° zulässig.

1.2. Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.

1.3. Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.

1.4. Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben
8. hellblau/hellgrün

1.5. Als Dachgauben sind jeweils pro Gebäude nur Fledermaus-, Giebel-, Waln-, Dreieck- oder Schiepdachgauben zulässig. Der Abstand von der Traufe waagrecht in die Tiefe gemessen, darf 0,60 m nicht unterschritten und muß je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Organg muß mindestens 2,50 m betragen. Die Eindeckung der Gauben ist nur in dem gleichen Material wie dem des Hauptdaches zulässig.

2.0. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LRO)

2.1. Grundstückseinfriedigungen im Vorgartenbereich sind nur aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überragendem Laubgehölzanteil, aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Zusätzlich können Einfriedigungen aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m errichtet werden.

2.2. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstandorten (entlang den Planstrichen "a" und "b") sind standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Baumarten sind wahlweise zu verwenden:

- | | |
|-------------|------------------|
| Stiel Eiche | Quercus robur |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
z.B.1 = Zuordnung der Nutzungsschablone § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, z.B. max. 0,3 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
1 Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

o offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
△ nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
△/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
- - - - - Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielbedarf

□ Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P öffentliche Parkplätze § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
■ Grünfläche L.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

□ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Zweckbestimmung: Transformator

Grünflächen

■ private Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

□ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
■ zu erhaltender Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
■ verschobener Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
■ zu pflanzender Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
■ zu erhaltender Baum § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
■ zu pflanzender Baum § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

□ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Geragen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungsummerierung § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Zweckbestimmung: Standplatz für Müllbehälter, z.B. M₁
□ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu besetzende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

■ anbaufreie Zone, 20 m an der Landstraße § 29 Str.WG

Darstellungen ohne Normcharakter

○ vorhandene Flurstücksgrenze
○ fortfallende Flurstücksgrenze
- - - geplante Flurstücksgrenze
5/1 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 5/1
① Nummer des geplanten Grundstückes, z.B. 1
○ wegfalles in Aussicht genommenes Grundstück, z.B. 25
○ wegfalles in Aussicht genommenes Wohngebiet, z.B. WA3
-3- Abstandsangabe in m, z.B. 3,00m

Erklärung der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Aushängkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 01.10.2001 bis zum 16.10.2001 erfolgt.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2001 wurde nach § 13 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 19.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2002 bis zum 11.02.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushängkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 19.12.2001 bis zum 03.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.04.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdeldorf, den 12.04.2002
öffentl. Vermessungsamt

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2002 geprüft.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.03.2002 in Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgetriggert und ist bekannt gemacht.

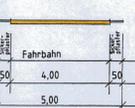
Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden in den Aushängkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 27.03.2002 bis 09.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 10.04.2002 in Kraft getreten.

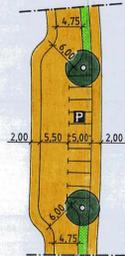
Schacht-Audorf, den 2. März 2002
Der Bürgermeister

STRASSENPROFILE M 1:100

PRIVATER WOHNWEG g



STRASSENVERSATZ UNTER EINBEZIEHUNG VON PARKPLÄTZEN M 1:500



STAND: 6.11.01/16.11.01/28.03.02/05.04.02

GEMEINDE SCHACHT-AUDORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.15 "BAUVEREIN OST"

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN ARCHITEKT + STADTPLANER BOB AM GYMNASIUMST 24678 RENDSBURG TEL.04331/1324-0 FAX.04331/1324-24