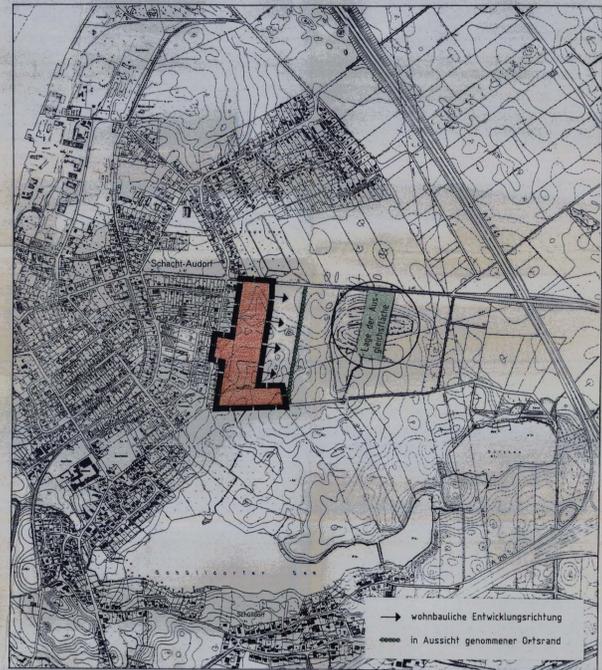


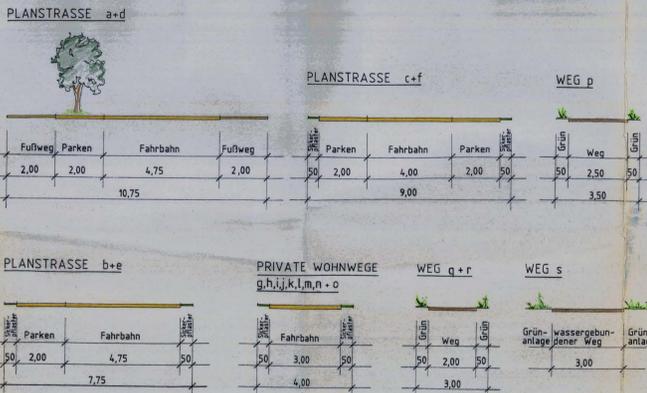
# SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "BAUVEREIN OST"

Aufgrund des § 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Bauverein Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



## STRASSENPROFILE M 1:100



## TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
    - Die festgeschriebenen First- und Sockelhöhen sind auf die mittlere Höhe der geplanten Verkehrsflächen zu beziehen.
    - Höhen für eingeschossige Bauweise 1.1.3 Höhen für zweigeschossige Bauweise
 

Firsthöhe	max. 6,50 m	max. 11,50 m
Sockelhöhe	mind. 0,25 m - max. 0,60 m	mind. 0,25 m - max. 0,60 m
    - Bei Firmwänden von Pulkhöhen 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 Nachbargrundstücken gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird.
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie offene Garagen und Garagen sind von der Festsetzung der Hauptfirststrichung nicht betroffen.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten, wo nur Einzelhäuser zulässig sind, ist pro Haus 1 Wohnheiten zulässig.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten, wo nur Doppelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist die Zahl der zulässigen Wohnheiten pro Doppelhaushälfte und in Hausgruppen pro Haus auf 1 beschränkt.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten, wo nur Doppelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist die Zahl der zulässigen Wohnheiten pro Doppelhaushälfte und in Hausgruppen pro Haus auf 1 beschränkt.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Im Bereich der von Sichtbäumen überlagerten Grundstückflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK, Gehweg, nicht überschreiten.
  - 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 BauGB)
    - 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 verplant mit Ballen, 16 - 18, zu wählen. Die Bäume sind in einer unbefestigten Vegetationsfläche von mind. 10 cm anzupflanzen. Die öffentlichen Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen. Die Straßenbäume sind durch Schutzvorrichtungen gegen Beschädigungen zu sichern.
    - Die nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
    - Parkflächen und Randstreifen der Verkehrsflächen sind mit Sickerpflaster zu befestigen. Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil herzustellen. Die öffentlichen Fußwege "q", "r" und "s" sind mit wasserundurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil zu befestigen. Der öffentliche Fußweg "s" ist wasserundurchlässig zu befestigen.
    - Zu pflanzende Knicks sind folgendermaßen aufzusetzen:
 

Höhe:	1,00 m über Geländeoberkante
Fußbreite des Walls:	3,00 m
Kronenbreite des Walls:	1,50 m
Anmaßung der Walkfläche:	1,50 m

 Walkern besteht aus Stein- und Füllmaterial. Die Befüllung ist vertikal mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 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.
      - Der in der Planzeichnung (Teil A) als zu verschiebende gekennzeichnete Knick ist folgendermaßen zu verschieben und an der im Plan gekennzeichneten Position wieder einzusetzen. Lücken im Gehölzbestand sind im Zuge der Verschiebemaßnahme mit standortgerechten und heimischen Gehölzen nachzupflanzen. Das Profil des Walls ist gemäß der Angaben unter Nr. 2.4 auszubauen.
      - Entlang der zu erhaltenden Knicks und der Neuanlagen sind 1 m breite Saumstreifen anzulegen (vom Knickfuß gemessen), die der Sukzession zu überlassen sind.
      - Die in dem Baugesetz (örtlich abgrenzten Knick) gesondert gekennzeichneten Bäume sind als "Überhälter" zu erhalten.
      - Während der gesamten Bauphase sind die Knicks und die Saumstreifen durch Schutzpläne zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
      - Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen mit der Flurstücksbezeichnung 18.3 der Flur 3 Gemarkung Schacht-Audorf, die ausschließlich im Grünordnungsplan dargestellt sind, sind entsprechend den Darstellungen und den Empfehlungen des Grünordnungsplanes durchzuführen.
    - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 1 LO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
      - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LO)
        - Dächer der Wohngebäude sind mit einer Dachneigung von 25° - 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hausengiebeln, Dachböden und Wintergärten, sind hiervon ausgenommen.
        - Hierzu ausgenommen sind die Dächer der Hauptgebäude auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 2 - 4, 24 und 25, hier ist eine Dachneigung von 15° - 48° zulässig.
        - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
        - Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.
      - Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
        - weiß
        - gelb
        - rot
        - blau
        - orange
        - rosa
        - blau
        - Neufarben
        - hellblau
        - hellgrün
      - Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nr. 15 - 47 sind Hauptgebäude in reiner Holzbaueweise sowie begrünte Dächer zulässig.
      - Als Dachgebäude sind jeweils pro Gebäude nur Fledermaus-, Giebel-, Walmdach-, Dreieck- oder Schieferdachgebäude zulässig. Der Abstand von der Traufe waagrecht in die Tiefe gemessen, darf 0,60 m nicht unterschreiten und muß je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Organg muß mindestens 2,50 m betragen. Die Eindeckung der Giebel ist nur in dem gleichen Material wie dem des Hauptdaches zulässig.
      - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LO)
        - Entlang der öffentlichen Fußwegverbindungen sind auf den privaten Grundstückflächen Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
        - Grundstückseinfriedigungen im Vordergrundbereich sind nur aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegender Laubgehölzanteile, aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Zusätzlich können Einfriedigungen aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m errichtet werden.
        - An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzstandorten (entlang den Planstrassen "a", "b", "c", "d", "e", "f" und "g" am öffentlichen Fußweg zwischen den Planstrassen "b" und "c" und an den Stellplätzen am Ende der Planstrasse "e") 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

 Für die Gestaltung der Baumreihen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Röllstauden (Aesculus hippocastanum) zu verwenden.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) es gilt die BauNVO von 1990



### NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8	WA 9	WA 10	WA 11	WA 12	WA 13
0,4	0,4	0,8	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
I	I	II	I	I	I	I	I	I	I	I	I	II

### GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Privater Wohnweg g	Privater Wohnweg h	Privater Wohnweg i	Privater Wohnweg j	Privater Wohnweg k	Privater Wohnweg l	Privater Wohnweg m	Privater Wohnweg n	Privater Wohnweg o
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 2, 3 und 4 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 5, 6 und 8 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 10 und 12 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 42, 43, 45 und 46 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 48 und 50 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 52 und 54 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 59 und 61 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 64 und 65 der Gemeinde und Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 77, 78, 79 und 80 der Gemeinde und Versorgungsträger

### ZUORDNUNG DER STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER

M <sub>1</sub>	Grundstücke 2, 3 und 4
M <sub>2</sub>	Grundstücke 5, 6 und 8
M <sub>3</sub>	Grundstücke 10 und 12
M <sub>4</sub>	Grundstücke 42, 43, 45 und 46
M <sub>5</sub>	Grundstücke 48 und 50
M <sub>6</sub>	Grundstücke 52 und 54
M <sub>7</sub>	Grundstücke 59 und 61
M <sub>8</sub>	Grundstücke 64 und 65
M <sub>9</sub>	Grundstücke 77, 78, 79 und 80

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1 Allgemeines Wohngebiet z.B.1 = Zuordnung der Nutzungsschablone § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 Grundflächenzahl, z.B. max.0,3 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
16-19 BauNVO  
I Zahl der Vollgeschosse, z.B.1 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§ 16-18 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**
- offene Bauweise § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
  - nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
  - nur Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
  - nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baulinie § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Hauptfirststrichung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- Vehrrfahrflächen**
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Weg, z.B. Wegprofil n § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - öffentliche Parkfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
  - Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
  - Grünflächen i. 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: Heizwerk
  - Zweckbestimmung: Transformator
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
  - öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Flachwasserzone § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
  - 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.25a BauGB
  - verschobener Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu pflanzender Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu erhaltender Baum § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu pflanzender Baum § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu pflanzender Gehölzstreifen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu pflanzende Gehölzgruppe § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
  - zu pflanzende Hecke § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungszumernung § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
  - Zweckbestimmung: Standplatz für Müllbehälter z.B. M<sub>1</sub>
  - mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu belastende 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, 20m an der Landesstraße § 29 Str.WG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- fortfallende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Nummer des vorhandenen Flurstückes
- Nummer des geplanten Grundstücks, z.B.1
- Abstandsangabe in m, z.B. 3,00m
- vorhandener Zaun
- wegfallender Zaun
- Höhenlinie, z.B. 10
- vorhandener Baum
- wegfallender Knick
- Sichtdreieck
- vorhandenes Gebäude

## ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Okt. 00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Aushängekästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 11. Okt. 00 bis 18. Okt. 00.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11. Okt. 2000 durchgeführt worden.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 11. Okt. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28. Okt. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. 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. Okt. 2000 bis zum 18. Okt. 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushängekästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 11. Okt. 2000 bis zum 18. Okt. 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 26.10.2000 sowie die geometrischen Ausstattungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdelörsdorf, den 28. Okt. 2000. öffentl. best. Vermessungsw.

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. Okt. 2000 geprüft.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28. Okt. 2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. 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 Aushängekästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 11. Okt. 2000 bis zum 18. Okt. 2000 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 mithin am 28. Okt. 2000 in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den 11. Okt. 00. Der Bürgermeister

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)
■	■	■	□	□	□

STAND : 16.03.2000 / 29.03.2000 / 05.04.2000 / 22.5.2000 / 15.06.00 / 21.09.00

**GEMEINDE SCHACHT-AUDORF**

KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**

"BAUVEREIN OST"

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BOB  
AM GYMNASIUM 2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1924-0 · FAX 04331/1924-24