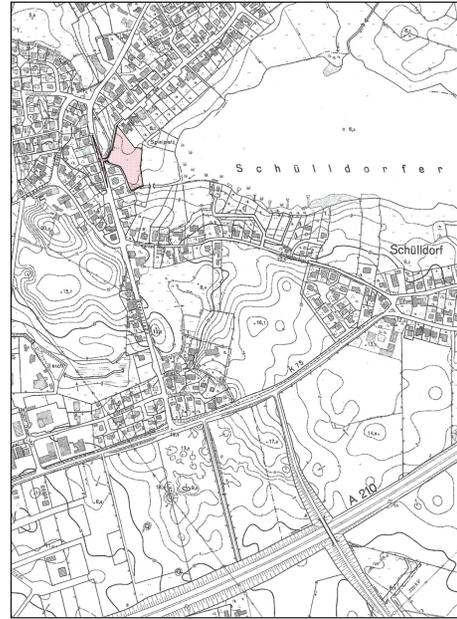


SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.17 FÜR DAS GEBIET "HOLSTEINER STRASSE/SCHÜLLDORFER SEE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **30.03.06** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Holsteiner Strasse/Schülldorfer See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



STRASSENPROFIL a



TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Höhe der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 1.1.1 Die festgeschriebenen Höhen sind auf die mittlere Höhe der anliegenden Geländeoberfläche zu beziehen.
- 1.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Höhe des anliegenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 1.1.3 Für die Reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 3 werden folgende max. Höhen festgesetzt:
- | | |
|------------------------------------|-------------|
| Wandhöhe Hauptgebäude: | max. 4,00 m |
| Firsthöhe Hauptgebäude: | max. 8,00 m |
| Wandhöhe Garagen und Nebengebäude: | max. 3,00 m |
- 1.2 Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Einzelstellplätze und –garagen sind nur auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen des Einzelgrundstückes und darüber hinaus auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.
- 1.3 Steuerung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig

2. **Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**
- Die Überschrägung der Baugrenze durch Wintergärten, Balkone und Erker ist in den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 bis zu max. 2,00 m über eine Länge bis max. 4,00 m zulässig.
3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Pro Einzelhaus sind max. 1 Wohneinheiten zulässig. Pro Hausgruppe sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.
4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Im Bereich der von Sichtreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Beweche eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 **Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot von Knicks gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB**
- Der in die B-Plan-Fläche hineinragende Knick ist fachgerecht nach Südosten an die Grenze des Plangebietes zu verschieben und wieder einzusetzen. Lücken im Gehölzbestand sind im Zuge der Verschiebungsmaßnahme mit standortgerechten und heimischen Gehölzen nachzupflanzen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern.

- 5.1.2 Als Ausgleich für die Knickverschiebung und den Knickdurchbruch sind im Anschluss an den bestehenden Knick gemäß der Planzeichnung eine Knickneuanlage wie folgt vorzunehmen: Die Grundbreite des Knickwalls beträgt 2,50 m, die Höhe 1,00 m und die Breite der Walkway 1,50 m. Der Walkway besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel aus humosem Boden. Die Walkwaye ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Befestigung ist versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1,00 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickhöhen zu orientieren hat.
- 5.1.3 Zwischen Knickkluft und der westlich angrenzenden Fläche ist ein 1,00 m breiter Knickschutzstreifen einzurichten. Der Knickschutzstreifen ist der freien Entwicklung zu überlassen. Knick und Knickschutzstreifen sind von der angrenzenden Fläche abzutrennen.
- 5.1.4 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 5.2 **Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 a + b BauGB**
- 5.2.1 Im B-Plan-Gebiet sind gemäß Planzeichnung 7 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unter jedem Baum ist eine mindestens 6,00 qm große Fläche unversegelt zu lassen. Als Pflanzgut sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 – 18 zu wählen. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen und von Pflanzenschutzmitteln freizuhalten.
- 5.2.2 Während der gesamten Bauphase sind die Bäume durch Schutzvorrichtungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 5.3 **Entwicklung der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Schutzzone Schächter Bach“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB**
- 5.3.1 Die in der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Während der gesamten Bauphase sind diese durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

- 5.3.2 Die Fläche für die freie Entwicklung zu überlassen; der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Der sich in der Fläche entwickelnde Gehölzwuchs ist zu erhalten.
- 5.4 **Anpflanzungsgebot von Hecken gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
- 5.4.1 Zur Eingrünung des nördlichen B-Plan-Teilgebietes sind gemäß Planzeichnung in einem Pflanzstreifen von 2,00 m Breite, zweireihig versetzt, mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1,00 m untergeordnete Bäume, wie z.B. Haus- und Gartenerdbeeren und Wintergärten dürfen von v.g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.
- B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**
1. **Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 1.1 Es sind Walim-, Sattel- und Zeldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° zulässig.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von v.g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.
- 1.3 Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
- weiß
 - gelb
 - lila
 - orange
 - rosa/pink
 - lila
 - Neonfarben
 - hellblau/hellgrün
 - Metallfarben

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WR 1 Reines Wohngebiet mit Nummer, z. B. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,28 Grundflächenzahl, z.B. max. 0,28 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 + 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 + 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrflächen

Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

a Wohnweg, z.B. Wegprofil a § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentl. Fuss- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

öffentliche Grünfläche § 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
- dauerhaft zu erhaltender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- dauerhaft zu erhaltender Knick mit 1,00 m Saumstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- verschobener und dauerhaft zu erhaltender Knick mit 1,00 m Saumstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Knick mit 1,00 m Saumstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltende Hecke § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

NA Nebenanlagen für die in Aussicht genommenen Wohneinheiten in WR 1, WR 2 und WR 3

M Standplatz für Müllbehälter für die in Aussicht genommenen Wohneinheiten in WR 1, WR 2 und WR 3

4 St Stellplätze oder Garagen für die in Aussicht genommenen Wohneinheiten in WR 1, WR 2 und WR 3 unter Angabe der Anzahl, hier z. B. 4 ST

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der WR 1, WR 2 und WR 3, der Gemeinde und der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der WR 1, WR 2 und WR 3, der Gemeinde und der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - wegfallende Flurstücksgrenze
 - wegfallende Grenze von Nutzungsarten
 - Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 20/16
 - Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
 - Höhenpunkt, z.B. 8,95 m über NN
 - Höhenlinien z.B. 7,00 m über NN
 - wegfallender Baum
 - wegfallender Knick
 - Knick zu verschieben
 - Schächter Bach
 - vorhandene Böschung
 - Sichtdreieck
 - vorhandene Straßenverkehrsflächen
 - wegfallende Straßenbegrenzungslinie
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebenanlagen

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2005. Die ursprüngliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Aushangkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 12.12.2005 bis zum 27.12.2005 erfolgt.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.2006 durchgeführt worden.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 09.12.2005 über die Planung unterrichtet worden und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.02.2006 bis zum 20.03.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushangkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 26.01.2006 bis zum 10.02.2006 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

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

Büldersdorf, den Siegel öffentl. best. Vermessungsg.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den 31.03.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

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, wurde im Aushangkasten der Gemeinde Schacht-Audorf vom 31.03.2006 bis 18.04.2006 ersichtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verzögerung 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 CO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 19.04.2006 in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den 20.04.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

STAND: 31.08.05/08.12.05/18.01.06/24.03.06/31.03.06

GEMEINDE SCHACHT-AUDORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
BEBAUUNGSPLAN NR.17
 "HOLSTEINER STRASSE/SCHÜLLDORFER SEE"
 ARCHITEKTURBÜRO HANSEN ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 AM DRINGENAU 2, 24769 RENDSBURG, TEL. 0431/13234-0 FAX 0431/13234