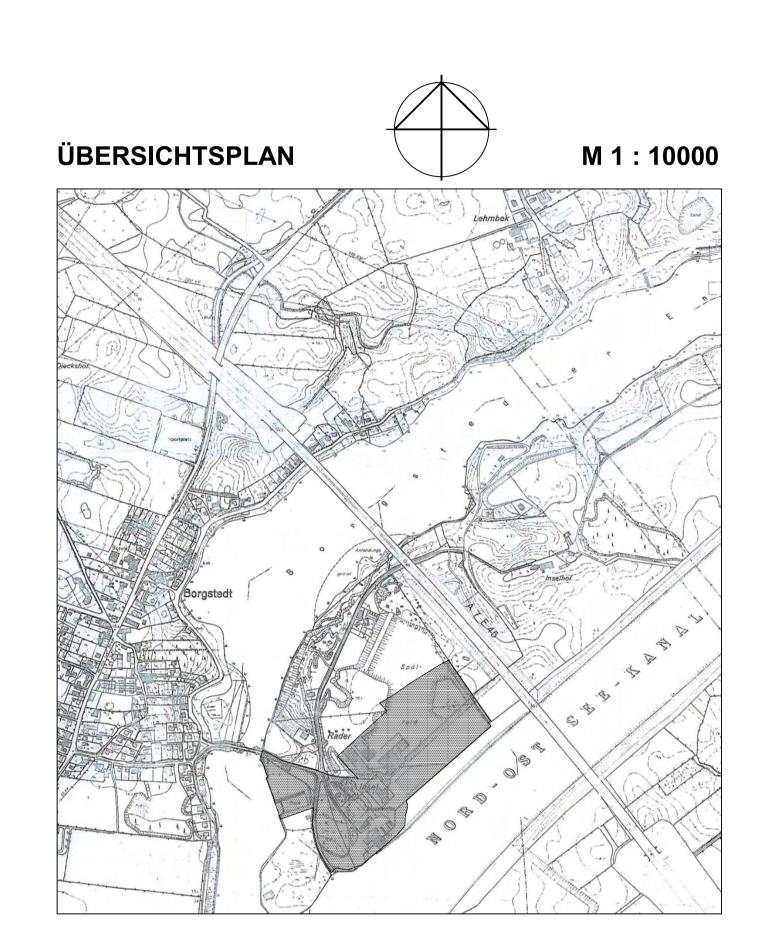
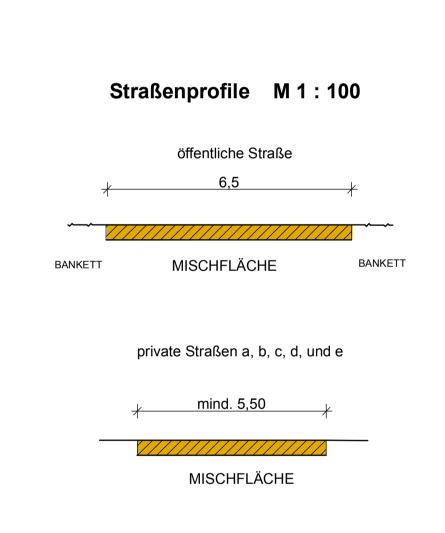
SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT- AUDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET "RADER INSEL SÜD"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **05.10.2006** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet "Rader Insel Süd",bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem







Bediensteten und Beauftragten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Planstraße b: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver-und

Planstraße c: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver-und Entsorgungsträger und der

Bediensteten und Beauftragten

der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Planstraße d: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver-und Entsorgungsträger und der Bediensteten und Beauftragten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Planstraße e: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver-und Entsorgungsträger und der Bediensteten und Beauftragten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung



§1 Abs.6 BauNVO Maß der baulichen Nutzung GRZ 0.80 Grundflächenzahl, z.B. max. 0.80 §16 + 19 BauNVO Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 2 §16 + 20 BauNVO First: Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. max. 11,00 m §16 + 18 BauNVO Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise §22 Abs. 2 BauNVO §9 Abs.1 Nr.2 BauGB abweichende Bauweise §22 Abs. 4 BauNVO §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB §9 Abs.1 Nr.11 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

öffentliche Grünfläche §9 Abs.1 Nr.15 BauGB private Grünfläche §9 Abs.1 Nr.15 BauGB Zweckbestimmung: Parkanlage

anungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen <u>r Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</u> n Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur §9 Abs.1 Nr.20 BauGB Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft zu erhaltende Gehölze §9 Abs.1Nr.25bBauGB

Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB → ◆ ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 Abs.4 BauNVO

Erklärung der Nutzungsschablonen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Grundflächenzahl Firsthöhe als Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahmen Erholungsstreifen

§11 Abs. 1 LNatsch 50m von der Uferlinie des Nord-Ostsee-Kanals Anlagen und Einrichtung Dritter "Anlagen und Einrichtungen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu Betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden. Bundeseigene Ufergrundstücke, die dem Zwecke der Unterhaltungs- und

Sicherungsmaßnahmen

der Bundeswasserstraßen dienen.

o——o vorhandene Flurstücksgrenze —·—·— Gemeindegrenze 8/2 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 8/2 -10 - Abstandsangabe in m, z.B. 10,00 m vorhandene Wohngebäude vorhandene Wirtschafts - und Industriegebäude vorhandene offene Hallen Rand der befestigten Gewerbeflächen ___v v vorhandener Zaun Windkraftanlage Abbruchkante Sandabbau

Festlegung der Lärmpegelbereiche

nach Tabelle 8 der DIN 4109,

Ausgabe November 1989

gem. Schallgutachten zum

B-Plan vom 26.06.06

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

untergeordnet ist, zulässig.

zum Schiffsproviant

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gem. § 8 BauNVO wird auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentliche stören gem. § 1 Abs. 6

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig. Pro Gewerbebetrieb, dessen Standort vor der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Rader Insel Süd" der Gemeinde Schacht -Audorf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan's Nr. 18 lag, ist zu seinem Wohnungsbestand zusätzlich eine Wohnung für Aufsichts- und

Pro Gewerbebetrieb ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Erweiterungen der Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, soweit sie sich dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordne

Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-oder Handwerksbetrieb stehen

mit folgenden Sortimenten handeln, die funktionell zugeordnet werden können

zur Verpflegung mit Lebensmitteln für Bootsanleger 1.4 Die Art der zulässigen Nutzung der GEe 1 - GEe 5 wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen gegliedert: a. Zulässige Art der Nutzung in GEe 1, GEe 3, GEe 4 und GEe 5 sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude 4. Anlagen für sportliche Zwecke 5. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche gem. textl. Festsetzung Buchstabe A, Ziffer 1.3

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Vergnügungsstätten b. Zulässige Art der Nutzung in GEe 2 sind:

1. Geschäfts -, Büro- und Verwaltungsgebäu de 2. Wohnungen gem. textl. Festsetzung Buchstabe A, Ziffer 1.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1. Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Gebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von der Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

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)

s Erhaltungsgebot von privaten Grünflächen bzw. Parkanlagen gemäß 9 (1) 25b BauGB wird folgendes festgesetzt:

5.1.1 Die bestehende Grünfläche / Parkanlage ist gemäß Planzeichnung in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. 5.1.2 Der halboffene, parkartige Charakter der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten. Der logang von Genolzen ist durch Neuptlanzungen standortgerechter neimischer Gehölze oder natürlichen Nachwuchs zu ersetzen.

Als Erhaltungsgebot eines Gehölzbestandes gemäß § 9 (1) 25b BauGB wird

5.2.1 Zur Auflockerung des B - Plan-Gebietes ist ein Gehölzbestand (Feldgehölz) gemäß

5.2.2 Der Abgang von Gehölzen ist durch Jungwuchs oder Nachpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ersetzen (z.B. Stiel-Eiche, Rot-Buche,

5.3.1 Die in der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Ein Stockausschlag aus bestehenden Gehölzen ist zuzulassen. Während der gesamten Bauphase sind diese durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau - und Lagerbetrie

Zur Eingrünung des Gebietes sind in unregelmäßigen Abständen 22 heimische, standortgerechte Großbäume (2 x verpfl. Hochstamm) z.B. Gemeine Esche und 5.3.3 Die Fläche ist der freien Entwicklung zu überlassen; der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist nicht zulässig. Der sich in der Fläche

entwickelnde Gehölzbewuchs ist zu erhalten.

Abfällen aller Art ist nicht zulässig.

Zur Entwicklung der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der <u>ckbestimmung "Entwicklung von Trockenbiotopen" gemäß § 9 (</u> BauGB wird folgendes festgesetzt:

6.1 Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. 6.2 Zur Vermeidung einer langfristigen Verbuschung ist mind. alle drei Jahre im September / Oktober ein Mulchschnitt durchzuführen.

6.3 Der Einsatz von Pflanzenschutz - und Düngemittel sowie die Ablagerung von

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs1 Nr. 21 BauGB

Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen mit den Buchstaben "f" und "g" wird ein Leitungsrecht für den Anschluss an vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Unterhaltung

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen mweleinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstige technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufonthaltsräumo

Lärmpegelbereich	in Wohnungen erf. R' _{w,res} in dB	erf. R'w,res in dB
II	Schlaf- und Kinderzimmer: 35 Sonstige Aufenthaltsräume: 30	30
Ш	_1)	30
IV	_1)	35

führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich zu berücksichtigen.

Zeitbezogenes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die im Geltungsbereich des B -Planes Nr. 18 für das Gebiet "Rader Insel Süd" der Gemeinde Schacht-Audorf einbezogenen bundeseigenen Ufergrundstücke mit der Flurstücksbezeichnung 9/9 der Flur 1 mit der Gemarkung Schacht -Audorf, wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs.4 LBO)

<u>Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</u>

vorhandener unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen wie Hausstrom -, Gas-, Wasser- und Abwasserleitung zugunsten der Ver - und Entsorgungsunternehmen und der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter der in GEe2 bis GEe5 liegenden Grundstücke festgesetzt.

Das Leitungsrecht beschränkt sich auf die vorhandene Leitungstrasse.

bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich de

Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Ta belle 8 der Din 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R' _{w,res} in dB	Büroräume erf. R' _{w,res} in dB
II	Schlaf- und Kinderzimmer: 35 Sonstige Aufenthaltsräume: 30	30
III	_1)	30
IV	_1)	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm -Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschl. Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109. Schlaf - und Kinderzimmer in betriebsbezogenen Wohnungen in GEe2 sind mit schallgedämmten Lüftungs einrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den Gebäudeseiten zulässt, die vollständig von der A 7 abgewandt sind. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm - Maße

Eine bauliche und sonstige Nutzung ist auf den nachrichtlich übernommenen v.g. bundeseigenen Ufergrundstücken solange zulässig, bis diese Fläche für den Ausbau des Nord -Ostsee -Kanals in Anspruch genommen wird.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen für Zufahrten durchbrochen werden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2006

neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Schacht-Audorf, den 09.10.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit

dem Schreiben vom 09.05.2006 und 24.07.2006 über die Planung unterrichtet worden und

Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.08.2006 bis zum 07.09.2006

während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche

dem Text (Teil B), sowie die Begründun g und die wesentlich bereits vorliegenden

Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregung en während der Auslegungsfrist von

Aushangkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 13.07.2006 bis zum 28.07.2006

jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den

Schacht-Audorf, den 09.10.2006 Siegel

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schacht-Audorf, den 09.10.2006 Siegel

Schacht-Audorf, den 09.10.2006 Siegel

zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Der Bürgermeister - Eckard Reese -

- Eckard Reese -

- Eckard Reese -

Der Bürgermeister

- Eckard Reese -

öffentl.best.Vermessungsing.

Der Bürgermeister

- Eckard Reese -

- Eckard Reese -

den Aushangkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom 28.04.2006 bis zum 15.05.2006

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Schacht-Audorf, den 09.10.2006 Siegel Der Bürgermeister - Eckard Reese -

Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

..... 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 bisortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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.

Die Satzung ist mithin amin Kraft getreten. Schacht-Audorf, den Der Bürgermeister

Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH § 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10(1) § 10(2) § 10(3)

STAND: 07.05.06 / 06.06.06 / 14.06.06/ 06.07.06/ 09.10.06

GEMEINDE SCHACHT- AUDORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE **BEBAUUNGSPLAN NR.18**

"RADER INSEL SÜD"

— ARCHITEKTURBÜRO HANSEN ARCHITEKTEN UND STADTPLANER AM GYMNASIUM 2 , 24768 RENDSBURG TEL.: 04331/1324-0 FAX: 04331/132424