

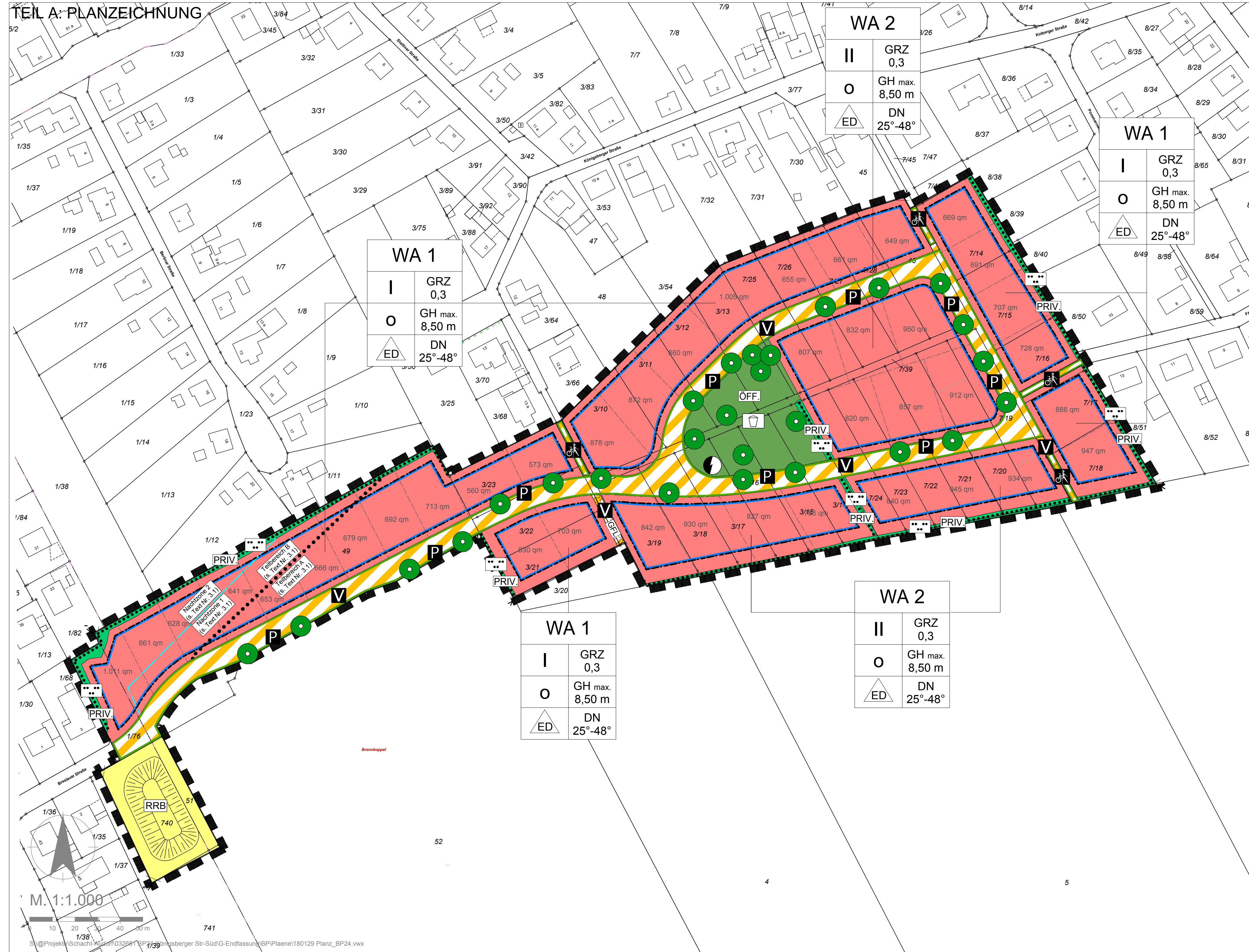
SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "KÖNIGSBERGER STRASSE SÜD"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER KÖNIGSBERGER STRASSE, ÖSTLICH DER DRESDNER STRASSE, WESTLICH DER STRASSE FAHRENLÜTH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 94 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Schacht-Audorf für den Bereich südlich der Königsberger Straße, östlich der Dresdner Straße, westlich der Straße Fahrnlüth und nördlich der Freien Feldmark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Anordnung Außenwohnbereiche

Aufgrund der Überschneidungen im Tagbeurteilungszeitraum sollten Außenwohnbereiche im Teilbereich A jeweils nur an Gebäudefassaden im Lärmschatten der BAB A7, also an den südlichen, südwestlichen oder westlichen Gebäudefassaden angeordnet werden.

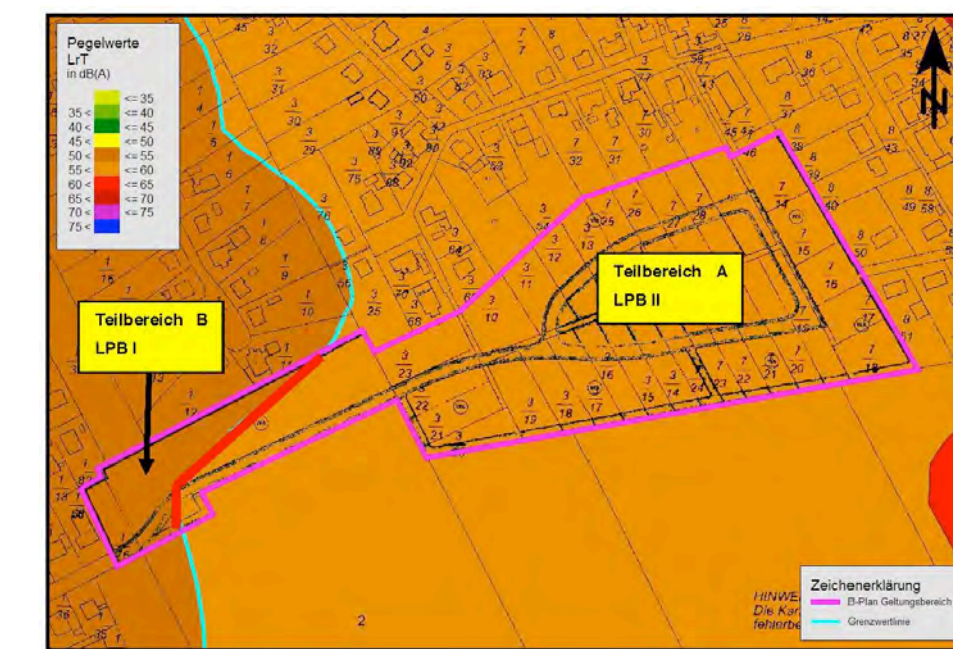


Abb. Einteilung Lärmpegelbereiche

II. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen anzulegen. Innerhalb des Spielplatzes sind keine Versiegelungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

4.2 Trafostation

Die zur Versorgung des Wohngebietes notwendige Trafostation ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Von dem in der Planzeichnung (Teil A) festgelegten Standort darf abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
Im öffentlichen Straßenraum sind 20 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 m² vorzusehen. Die Standorte können bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort in der Planzeichnung – Teil A, abweichen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 7 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

5.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

7. Dächer

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangebungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltedächer zulässig. Pultdächer und Flachdächer sind ausgeschlossen.

7.2 Dachneigungen

Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und/oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

7.3 Dachdeckungsmaterialien der Hauptgebäude

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine. Glänzende oder glänzend engoberte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Für die Dachdeckungszwecke werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lilä
4. orange
5. rosa / pink
6. türkis
7. neonfarben
8. hellblau / hellgrün
9. metallfarben

Allgemein zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünzte Dächer. Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten sowie Dachfenster.

8. Materialien der Außenwände

Die Außenwände an Hauptgebäuden sind als unputztes Mauerwerk, Verblümmterputz oder als Putzfassade herzustellen. Für untergeordnete Bauteile können Holz und Blech verwendet werden. Zudem sind an Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten zulässig. Fassaden in Rundbohrbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangebungsbereich nicht zulässig.

9. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

10. Einfriedungen

In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- freistehende oder geschichtete Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubbäumen in einer Höhe von max. 1,20 m,
- Trockenmauern, Pflanzsteine oder beplanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m,
- Zäune aus Metall, Holz und Kunststoff, mit oder ohne Sockel aus Stein, in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m.

Hinweise

Herstellung von Stellplätzen
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Archäologie

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bauzeitenregelungen

Das Knicken der Gehölze sowie das Entfernen des Knicks und sonstige Gehölzblatlfällungen dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 01.10.-14.03. erfolgen. Die Baufeldräumung (Abschieben der Vegetationsschicht) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 01.04.-01.06. erfolgen. Der Abriss verbliebener Gebäude darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 15.03.-15.08. erfolgen.

Kampfmittel

Im Plangebungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

■ Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer	
I GRZ 0,3	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
O GH max. 8,50 m	Offene Bauweise	maximal zulässige Gebäudehöhe
ED DN 25°-48°	Einzel-/Doppelhäuser zulässig	zulässige Dachneigung

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

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

— Verkehrsberuhigt

— öffentliche Parkfläche

— Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

■ Versorgungsanlage

■ Regenrückhaltebecken

● Elektrizität, Trafo-Station

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

■ Private Grünflächen

■ Zweckbestimmung Spielplatz

■ Zweckbestimmung Abstandsgrün

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

● Anpflanzen: Bäume

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angaben des Begünstigten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

● Abgrenzung Teilbereich A / B (s. Text Nr. 3.1)

— Abgrenzung Nachtzone 1 / 2 (s. Text Nr. 3.1)

Darstellungen ohne Normcharakter

■ Vorhandene Gebäude

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 54/1 Flurstücksbezeichnung

— Mögliche Grundstücksparzellierung

z.B. 700 m² Grundstücksgröße

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

1.3 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Baufeld WA 2 muss das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke 750 m² betragen.

1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 739 wird in einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger des Flurstücks 3/20 zu Erschließungszwecken festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebungsbereich gelten nachfolgende Höhenbegrenzungen:

- max. zulässige Firsthöhe FH max.: 8,50 m
- max. zulässige Höhe Erdgeschoßfußböden: 0,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudesite.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutz vor Verkehrslärm - passive Lärmschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_w res berücksichtigt werden müssen. Bei Gebäuden in der Nachtzone 2 (s. Abb.) kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der nordwestlichen, westlichen, südwestlichen, südlichen oder südöstlichen Außenfassade liegen. Bei Gebäuden in Nachtzone 1 kann nur dann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der südwestlichen Außenfassade liegen.

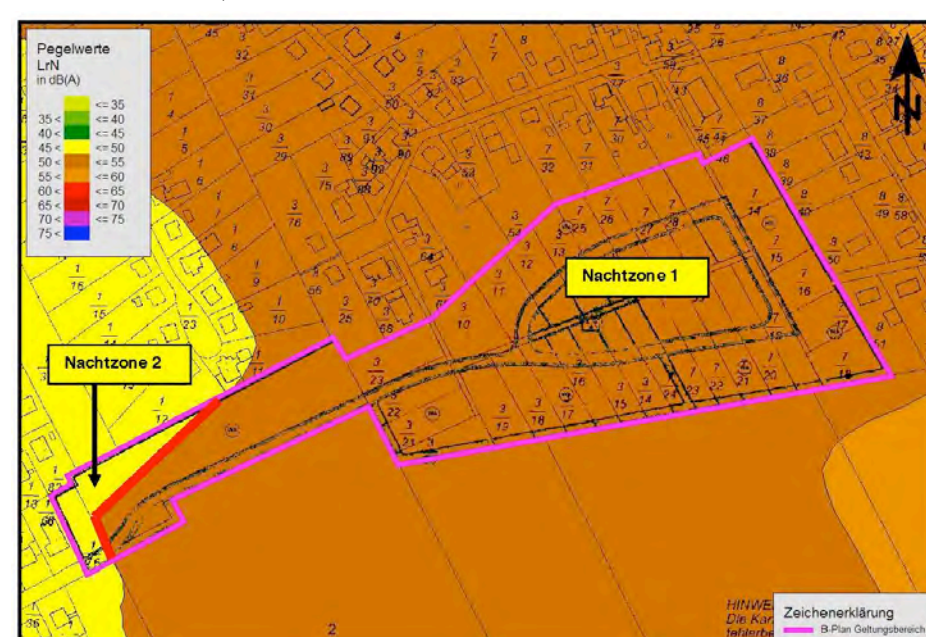


Abb. Einteilung Nachtzonen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.08.2015 durchgeführt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 während folgender Zeiten: montags, mittwochs und freitags von 8:00-12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 14:00-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Gemeinde Schacht-Audorf

Schacht-Audorf, den Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

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

Rendsburg, den Öffentlich bestellter Vermessener (Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.10.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit 11.07.2016 bis 12.08.2016 während folgender Zeiten: montags, mittwochs und freitags von 8:00-12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 14:00-17:30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.10.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung (Teil B) (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schacht-Audorf, den Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

10. (Ausfertigung.) Aufgrund eines festgestellten Ausfertigungsmangels wird die Bebauungsplan-satzung Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hermit erneut ausfertigt und ist erneut bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden und in allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Bekanntmachungsblatt Nr. / 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Ver-zetzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschä-digungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewie-sen. Die Satzung ist mithin gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend am in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den Die Bürgermeisterin (Unterschrift)

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "KÖNIGSBERGER STRASSE SÜD"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER KÖNIGSBERGER STRASSE, ÖSTLICH DER DRESDNER STRASSE, WESTLICH DER STRASSE FAHRENLÜTH UND NÖRDLICH DER FREIEN FELDMARK

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG | PROJEKT-NR.: 032551 | PROJEKTBEARBEITER: SCHIBSCH

AC PLANERGRUPPE | STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821 682 80 | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040 4232 6444 | post@ac-planergruppe.de