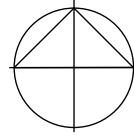


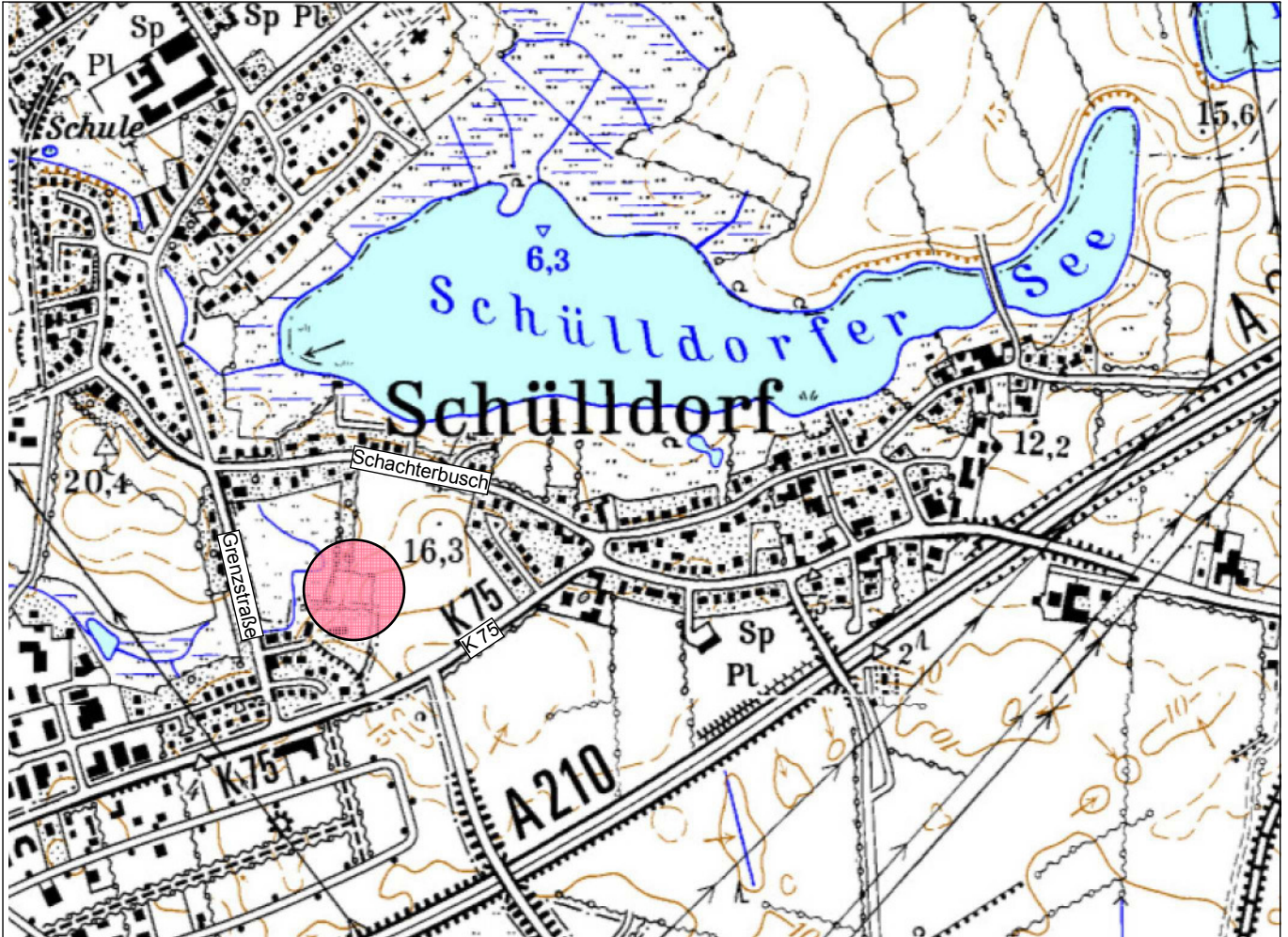
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÜLLDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 MIT DER GEBIETSBEZEICHNUNG "LANGKNÜLL WEST"

für das Gebiet „Teilflächen des Flurstückes 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘, nördlich des Flurstücks 85/3 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht- Audorf und östlich der ‚Grenzstraße‘ der Gemeinde Schacht-Audorf liegen“



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 25000



Kreis: Rendsburg Eckernförde

Planfassung: **Satzung**

Stand: 07.01.2013

Amtsverwaltung: Amt Eiderkanal

Aufgestellt: 18.06.2012

Satzungsbeschluss: 17.12.2012

Rechtskräftig seit dem 19.01.2013

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)



§ 4(1)



§ 3(2)



§ 4(2)



~~§ 4a(3)~~



§ 10(1)



~~§ 10(2)~~



§ 10(3)



ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens

Stadtplanerin + Architektin

Zum Sportplatz 21

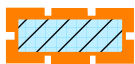
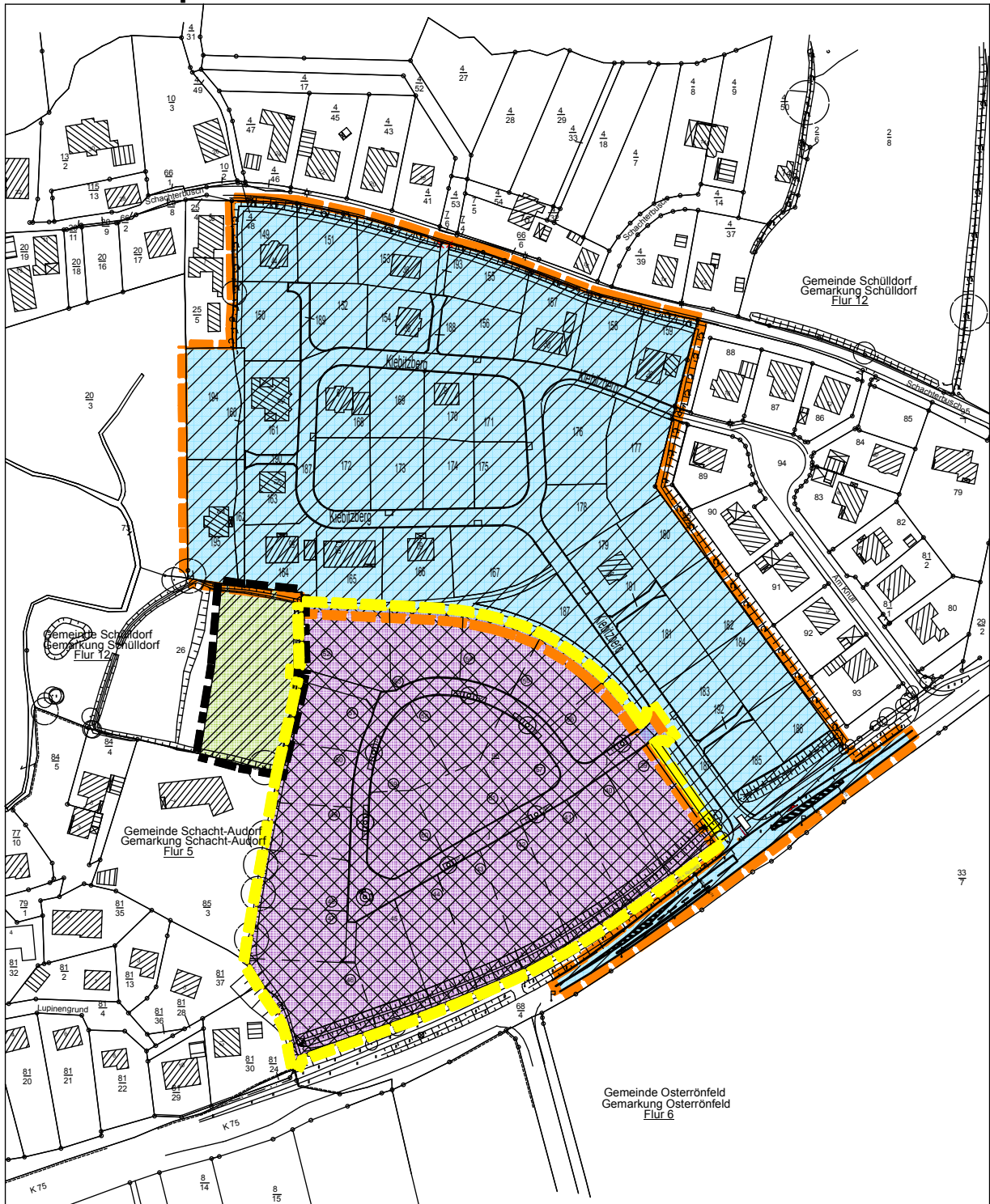
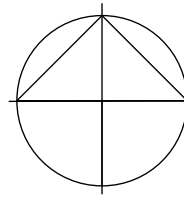
24613 Aukrug

Tel.: 04873-1098
Fax: 04873-901783
mobil:015140540271

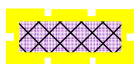
email: anke.karstens@ak-stadt-art

Übersichtsplan

M 1 : 2500



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom **17.12.2012** folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Bezeichnung "Langknüll West" für das Gebiet „Teilflächen des Flurstückes 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf , die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘ ,nördlich des Flurstücks 85/3 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf und östlich der ‚Grenzstraße‘ der Gemeinde Schacht- Audorf liegen“ , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

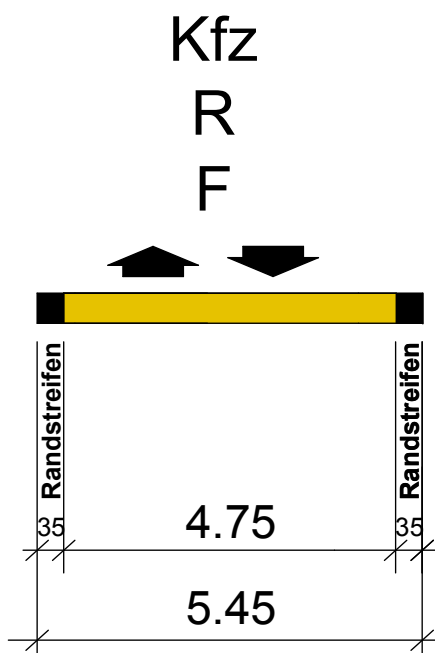
M 1 : 1000



es gilt die BauNVO von 1990

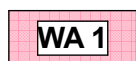
STRASSENPROFILE M : 100

Privater Weg k



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit
Zuordnungsziffer der Nutzungs-
schablone; hier: 1

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl, z..B. max. 0,25

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§16 + 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß, z.B. max. 2

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§16 + 20 BauNVO

**FH
max.8,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß,
max. 8,50 m

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§16 BauNVO

**TH
max.6,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß,
max. 6,50 m

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

§9Abs.1Nr.2 BauGB
§22 BauNVO



nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§22 BauNVO



Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen
privater Wohnweg "k"

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Geh-Fahr- u. Leitungsrechte
zugunsten der Anlieger des privaten Wohnweges
mit dem Buchstaben "k", der Gemeinde und der
Ver- und Entsorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Grünflächen



private Grünflächen

§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



bestehender und dauerhaft
zu erhaltender Knick
mit 1 m Schutzstreifen innerhalb des
Geltungsbereiches der 2. Änderung
des B-Planes Nr. 2

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

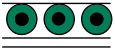
§9 Abs.7 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der max. zul. Vollgeschosse
max. zul. Grundflächenzahl	zul. Dachneigung für Gebäude: I = mit einem Vollgeschoss II = mit zwei Vollgeschossen
zul. Bauweise	max. zul. Höhe des Firstes
	max. zul. Höhe der Traufe

Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope:



Knick mit 1 m
Schutzstreifen

§21 Abs.1 Nr. 4 LNatSchG
i. V. m § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
26	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z. B. 26
	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
	Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 1
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	vorhandene Böschung
	vorhandene Straßenverkehrsflächen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebenanlagen
	vorhandene Bäume
Kfz	Kraftfahrzeuge
R	Radfahrer
F	Fussgänger

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete nach § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1.1 Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweilig in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite der jeweilig geplanten Gebäude oder der nächstgelegenen Seite anderer geplanter baulichen Anlagen.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite der jeweilig geplanten Gebäude oder bis zur nächstgelegenen Seite anderer geplanter baulichen Anlagen auf dem gewählten in Aussicht genommenen Grundstück, erhöhen sich die festgesetzten max. First- und Wandhöhen, sowie die Höhen von anderen baulichen Anlagen von dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. verringern sich um das Maß des natürlichen Gefälles.

2.1.2 Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut.

Als Traufhöhe -TH- gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittebene von Gebäudeaußenwand und Dachhaut.

2.1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 werden folgende max. Höhen festgesetzt:

Firsthöhe (FH): max. 8,50 m

Traufhöhe (TH): max. 6,50 m

2.1.2.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 wird abweichend von der Ziffer 2.1.2.1 für Firstwände von Pultdächern folgende max. Höhe festgesetzt:

Für Firstwände von Pultdächern, die innerhalb eines Abstandes von 7,00 m von Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist eine Höhe von max. 6,00 m zulässig.

Ausnahmen hiervon:

Firstwände von Pultdächern, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

Firstwände von Pultdächern, die an Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen gebaut werden. (Es gelten dann automatisch die Abstandsregelungen nach LBO-S-H)

2.1 Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind folgende Beschränkungen zu berücksichtigen:

1. Es sind keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
2. Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist nur für Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Der Abstand zu Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde, muss für Gebäude, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, mindestens 0,8 h betragen.

4. Größe der Grundstücke als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der in Aussicht genommen Grundstücke muss bei Doppelhausbebauung mindestens 800 m² betragen, also pro Doppelhaushälfte 400 m².

5. Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

8. 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)

8.1 Als Erhaltungsgebot bestehender Knicks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird Folgendes festgesetzt:

8.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

8.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden.

8.1.3 Die Knicks sind mit mindestens 1 m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abzuzäunen. Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

8.1.4 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsbedarf: Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind **457 m²** intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich ist auf den westlich angrenzenden Flächen bereits hergestellt. Diese Flächen wurden als Ökokonto unter dem Aktenzeichen 67.20.35-Schacht-Audorfer Erschließungsgesellschaft mbH von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde am 28.06.2012 anerkannt. Der o. g. notwendige Ausgleich ist von dem v. g. Ökokonto abzubuchen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die zulässige Dachform für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf Zeltdächer beschränkt.

- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind folgende Dachneigungen zulässig:
- Für WA 1 gilt: Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45°
- Für WA 2 gilt: Für Gebäude mit einem Vollgeschoss: Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45°; Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen: Zeltdächer mit einer Dachneigung bis max. 25 °
- 1.2.1 Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von den v.g. Festsetzung mit der Ziffer B.1.1 und B.1.2 abweichen.
- 1.2.2 Die Anbringung von Solaranlagen im Dachbereich ist zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von maximal 0,30 m angeordnet werden.
- 1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer, Metall- und Holzbauweise.
- 1.4 Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
1. weiß
 2. gelb
 3. lila
 4. orange
 5. rosa/pink
 6. türkis
 7. Neonfarben
 8. hellblau/hellgrün
 9. Metallicfarben
- 1.5 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.
- 1.6 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in der Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Fenster und Türen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.1 Bei Einfriedung der privaten Grundstücken mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken, sind dorftypischen Laubgehölze in einer Höhe von max. 1,20 m zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Als dorftypisch gelten z. B. Rotdorn, Weißzeder, Ligusta, Lärche, Buchsbaum, Hainbuche, Rotbuche.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **18.06.2012**. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Schülldorf vom **30.08.2012** bis **27.09.2012** erfolgt. Der Hinweis auf die zusätzliche Bereitstellung im Internet erfolgte gleichzeitig durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Schülldorf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **10.09.2012** durchgeführt worden.

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 mit Schreiben vom **05.07.2012** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **10.09.2012** geprüft.

Die Gemeindevertretung hat am **10.09.2012** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **23.10.2012** bis einschließlich zum **23.11.2012** während der Dienststunden des Amtes Eiderkanal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom **12.10.2012** bis **22.10.2012** durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Schülldorf ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die zusätzliche Bereitstellung im Internet erfolgte gleichzeitig durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Schülldorf.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **17.10.2012** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterröfeld, den Siegel
Der Amtsvorsteher
i. A. Dirk Hirsch (LVB)

Der katastermäßige Bestand am **07.05.2012** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den Siegel
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **17.12.2012** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **17.12.2012** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönfeld, den

Siegel

.....
Der Amtsvorsteher
i. A. Dirk Hirsch (LVB)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schülldorf, den

Siegel

.....
Die Bürgermeisterin
-Heinke Desens-

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal in der **Ausgabe Nr. 2 vom 18.01.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden. 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. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **19.01.2013** in Kraft getreten.

Osterrönfeld, den

Siegel

.....
Der Amtsvorsteher
i. A. Dirk Hirsch (LVB)