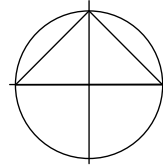




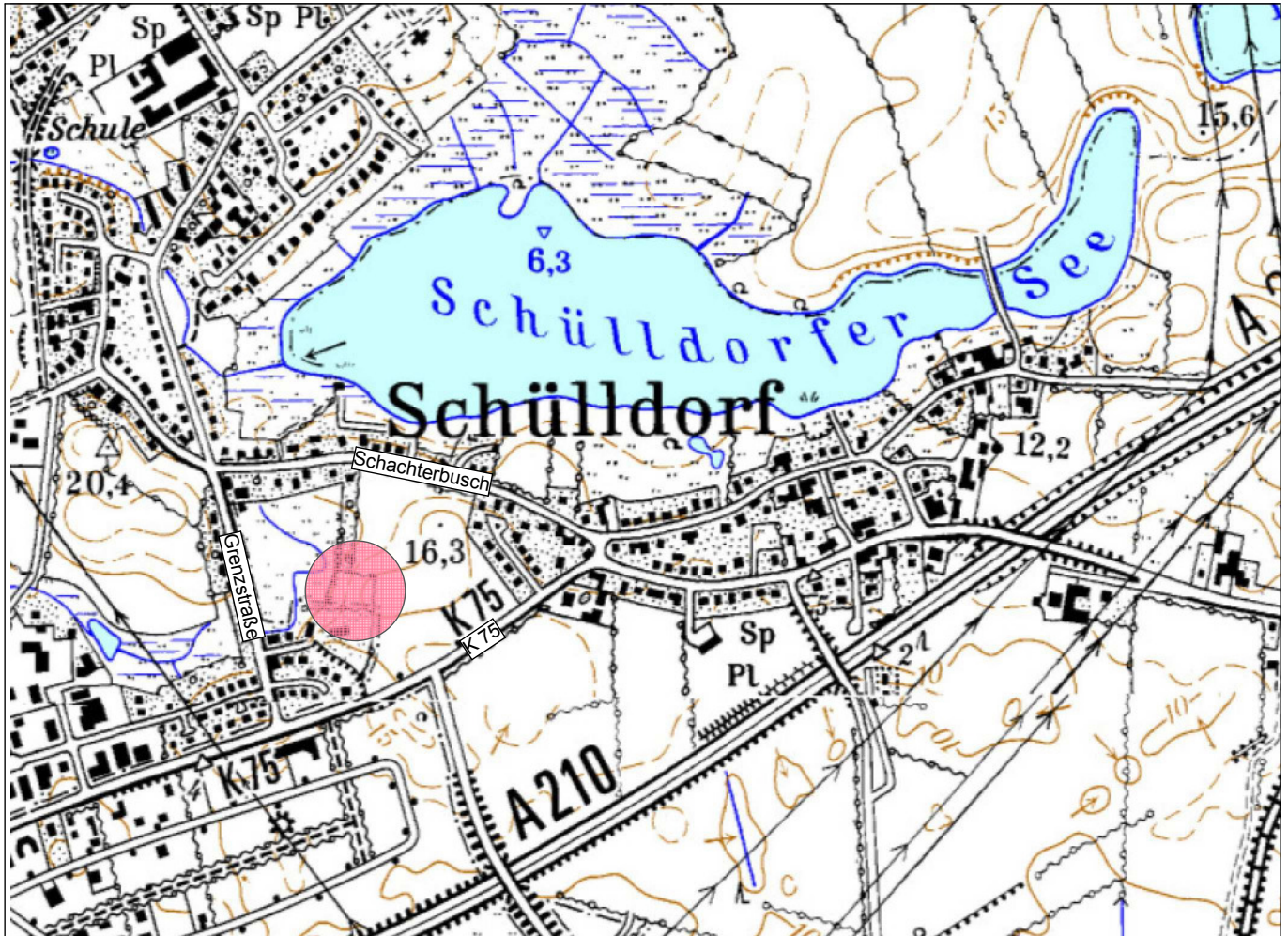
# SATZUNG DER GEMEINDE SCHÜLLDORF ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.2 MIT DER GEBIETSBEZEICHNUNG "LANGKNÜLL WEST"

für das Gebiet „Flurstücke 227, 228, 230 und 231 tlw. der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘, nördlich des Flurstückes 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: <b>Satzung</b>	Stand: 17.01.2014
Amtsverwaltung: Amt Eiderkanal	Aufgestellt: 10.09.2012 Geändert: ./. Satzungsbeschluss: 16.09.2013	

### VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(2)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)
■	■	■	■	✗	■	✗	■

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens

Stadtplanerin + Architektin

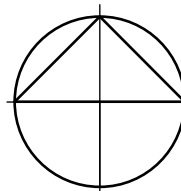
Zum Sportplatz 21

24613 Aukrug

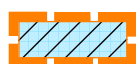
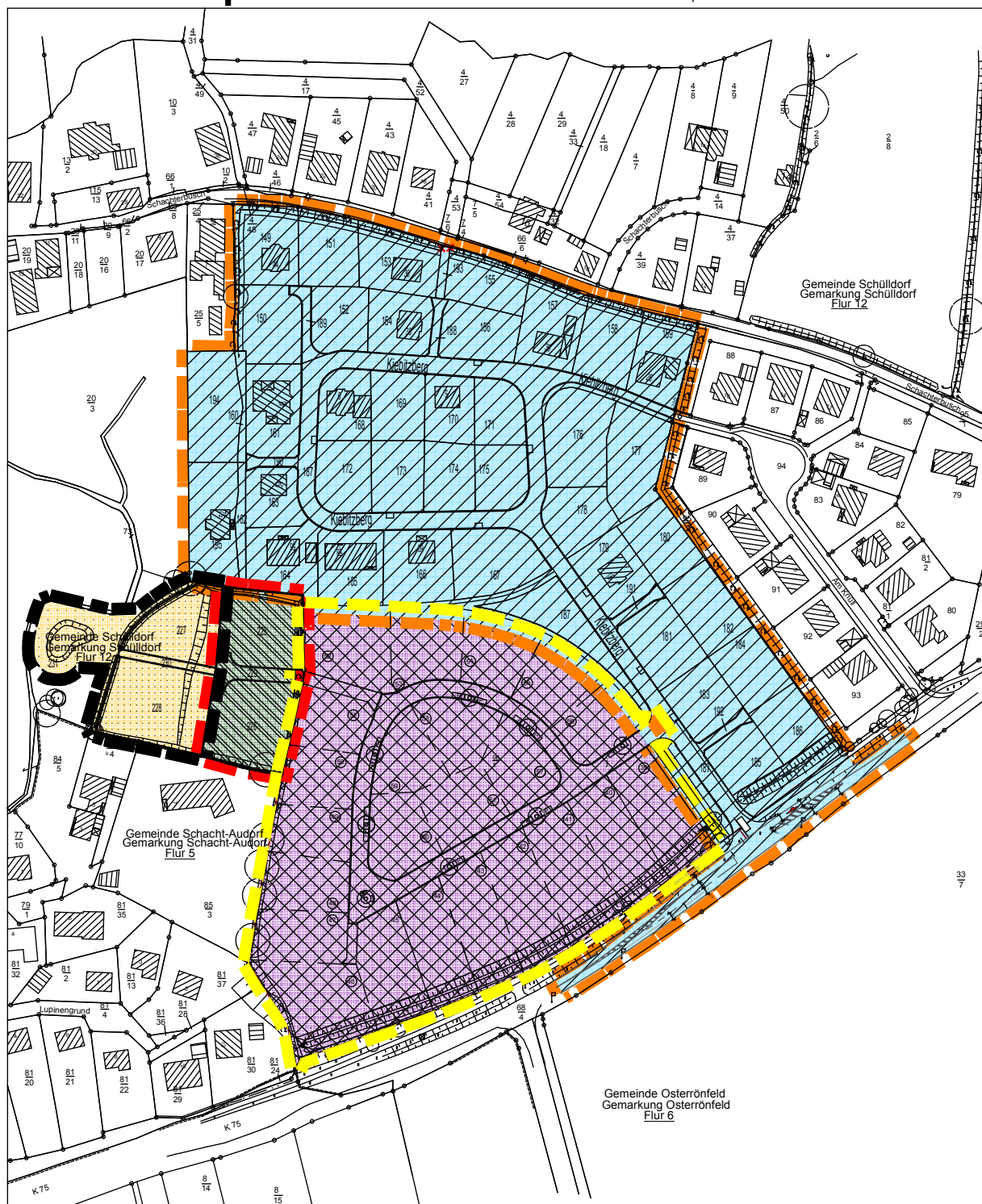
Tel.: 04873-1098  
Fax: 04873-901783  
mobil:015140540271

email: anke.karstens@ak-stadt-art

# Übersichtsplan



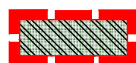
M 1 : 2500



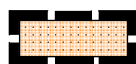
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2



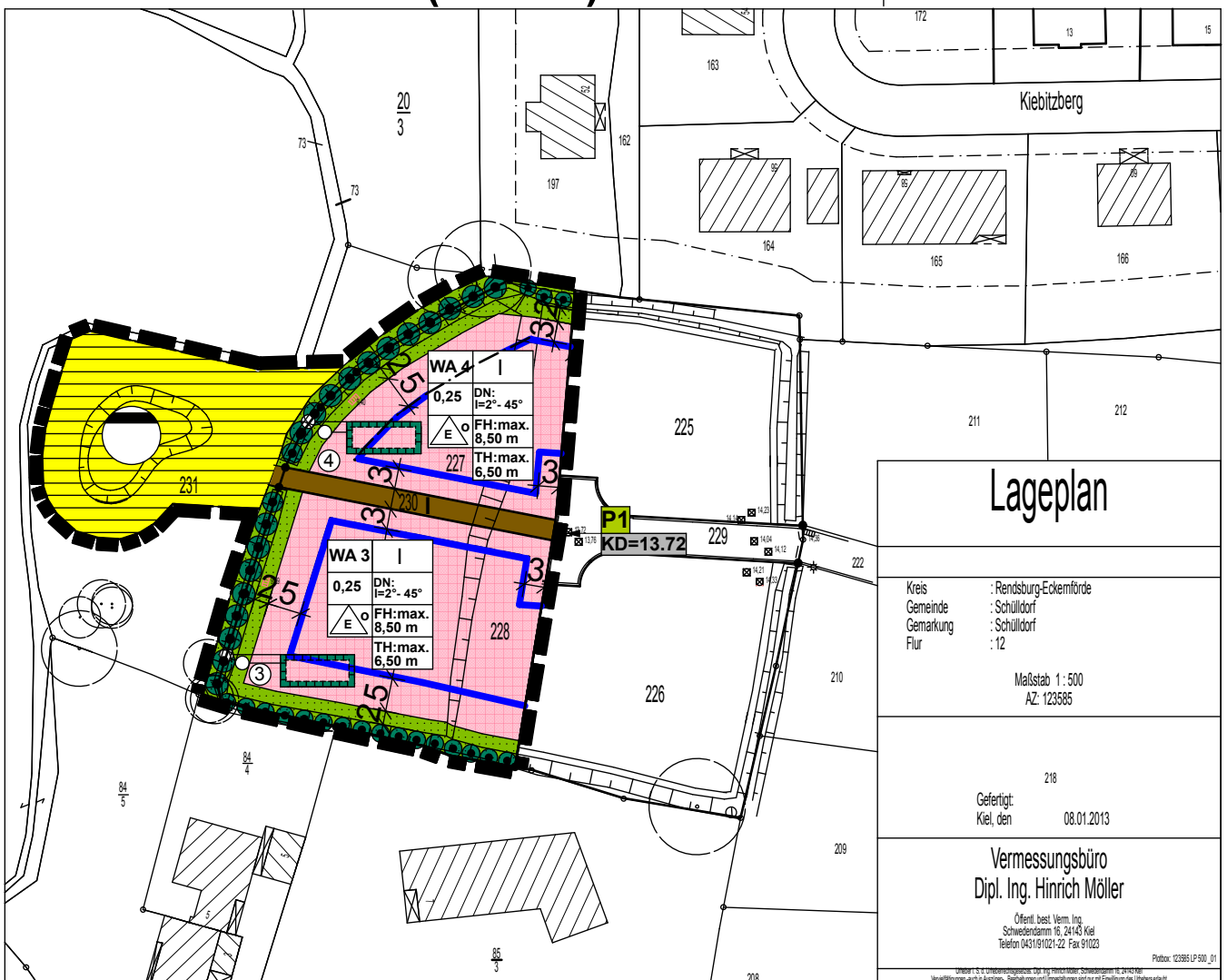
Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

# 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 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom **16.09.2013** folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Bezeichnung "Langknüll West" für das Gebiet „Flurstücke 227, 228, 230 und 231 tlw. der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf , die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘ ,nördlich des Flurstückes 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)

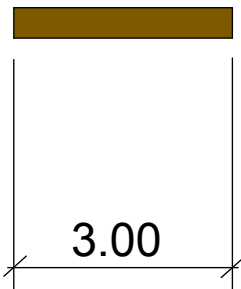
M 1 : 1000



es gilt die BauNVO von 1990

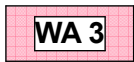
# STRASSENPROFILE M : 100

Privater Weg I



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnungsziffer der Nutzungsschablone; hier: 3

§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

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. 1

§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

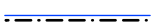
**o** offene Bauweise

§9Abs.1Nr.2 BauGB  
§22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§22 BauNVO



Baugrenze

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

### Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen privater Erschließungsweg "I"

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**



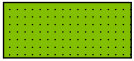
Flächen für die Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 2 Nr. 14 BauGB



Zweckbestimmung:  
Flächen für die zentrale Regenwasserversickerung

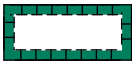
**Grünflächen**



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 2 m Schutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

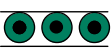
§9 Abs.7 BauGB

**Erklärung der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der max. zul. Vollgeschosse
max. zul. Grundflächenzahl	zul. Dachneigung für Gebäude:
zul. Bauweise	max. zul. Höhe des Firstes
	max. zul. Höhe der Traufe

**Nachrichtliche Übernahmen**

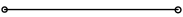

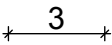

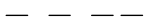


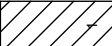



Gesetzlich geschützte Biotope:



Knick mit Schutzstreifen

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

## Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
228	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z. B. 228
	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
	Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 3
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	vorhandene Böschung
	vorhandene Straßenverkehrsflächen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebenanlagen
	vorhandene Bäume
	Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen, z. B. P1 mit Angabe der Bezugshöhe ü. NN vom Kanaldeckel mit der Höhe ü. NN von 13,72 m (KD=13.72)

# 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 Bebauungsplanes 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 3 bis WA 4 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 3 bis WA 4 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 3 bis WA 4 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 gilt der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Bezugspunkt „P1“ mit der Bezugshöhe von 13,72 m ü. NN (KD=13.72) vom Kanaldeckel. Die Höhen sind von diesem Punkt jeweils senkrecht zu messen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder auch nur bei Errichtung von Gebäudeteilen unter dem Höhenniveau des Bezugspunktes „P1“, sind die festgesetzten maximal zulässigen Höhen um den Höhenunterschied für das gesamte Gebäude zu reduzieren. Der Höhenunterschied wird berechnet von der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Geschosses, welches kein Vollgeschoss sein muss, bis zum Bezugspunkt „P1“.

2.1.2 Als Firsthöhe - FH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt „P1“ bis zur Oberkante Dachhaut.

Als Traufhöhe -TH- gilt das Maß von dem Bezugspunkt „P1“ bis zur Schnittebene von Gebäudeaußenwand und Dachhaut.

2.1.2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 4 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 3 bis WA 4 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.

**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. 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)**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

**6. 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.

**7. 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)**

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

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

7.1.2 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.

7.1.3 Die Knicks sind mit mindestens 2 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.

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



## **7.2 Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 435 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten

Der geplante Eingriff wird zum Teil über das Ökokonto mit dem Aktenzeichen 67.20.35-Schacht-Audorfer Erschließungsgesellschaft mbH ausgeglichen. Das Ökokonto verfügt nach der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde abgestimmten Änderung (Herausnahme der Flächen, die für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt wurden) noch über 187 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsflächen/ Ökopunkte.

Der verbleibende Eingriff von 248 m<sup>2</sup> wird über die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5/1, Flur 7 in der Gemarkung Schülldorf ausgeglichen.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, wird das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser über Rohrleitungen auf eine privat angelegte zentrale Versickerungsfläche geleitet. Die Flächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen.

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

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

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 sind folgende Dachneigungen zulässig:  
Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45°
- 1.2 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 **10.09.2012**.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **18.03.2013** 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 **28.12.2012** 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 **18.03.2013** geprüft.

Die Gemeindevertretung hat am **18.03.2013** den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. 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 **15.04.2013** bis einschließlich zum **17.05.2013** 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, im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal in der **Ausgabe Nr. 12** vom **05.04.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **12.04.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterrönfeld, den .....

Siegel

.....

Der Amtsvorsteher  
i. A. Dirk Hirsch (LVB)

Der katastermäßige Bestand am **19.12.2013** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 10.01.2014

Siegel

.....  
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **16.09.2013** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **16.09.2013** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Die 3. 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 3. 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. **03** vom **17.01.2014** 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 **18.01.2014** in Kraft getreten.

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