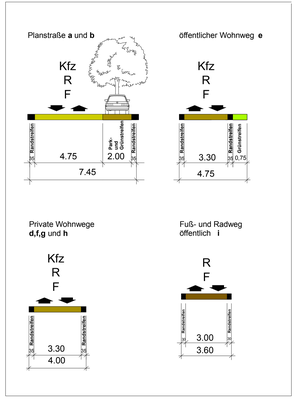
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÜLLDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 MIT DER GEBIETSBEZEICHNUNG "LANGKNÜLL WEST"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl I S 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, 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 **21.09.2009** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 mit der Bezeichnung "Langknüll West" für das Gebiet „westlich der Bebauung an der Straße "Am Knüll", nördlich der Dorfstraße (K 75), östlich der Bebauung an den Straßen "Lupinengrund" und "Langknüll" der Gemeinde Schacht-Audorf und südlich der Straße "Schachterbusch" ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

STRASSENPROFILE M : 100



PLANZEICHNUNG (TEIL A) es gilt die BauNVO von 1990 M 1 : 1000

QUERSCHNITT DES LÄRMSCHUTZWALLS AN DER K 75 M 1 : 100

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Zusätzungsziffer Nutzungsschablone(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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. max. 1 — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 + 18 BauNVO

FH max.8,5m Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. max. 8,5 m — § 9 Abs.1 Nr.1 Bau

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

(siehe Einschränkungen für Doppelhaus-Bauweise unter den Gestaltungsgrün ohne Normcharakter " + ")

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

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

d Private Verkehrsflächen z.B. privater Wohnweg "d" — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

G+F+L 1 Geh-Fahr- u. Leitungsrechte z.B. zugunsten der Anlieger des privaten Wohnweges mit dem Buchstaben "d", der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger (siehe Tabelle 1) — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

Grünflächen i.S. von — §127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Grünflächen

öffentliche Grünfläche — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung: P, K, G Parkanlage

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

zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

verschobener und dauerhaft zu erhaltender Knick mit 2,00 m Schutzstreifen,beidseitig — § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Knick mit 2,00 m Schutzstreifen,beidseitig — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Hecke — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

beziehender und dauerhaft zu erhaltender Knick mit 2,00 m Schutzstreifen,einseitig — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans — §9 Abs.7 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

M1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungspfeil, z. B. Zweckbestimmung: Müllstandort (siehe Tabelle 2) — §9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Haus- und Dachform (siehe Planzeichenerklärung)	zul. Dach-neigung
zul. Bauweise	max. zul. Höhe des Firstes

Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope: Knick mit 1 m Schutzstreifen — §25 Abs.3 LNatSchG

Anbauverbotszone an der K 75, 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße — § 29 StrWG

Kulturdenkmal "Hügelgrab" der archäologischen Landesaufnahme mit der Nr. 11

Kulturdenkmal "Siedlungsstelle" der archäologischen Landesaufnahme mit der Nr. 34

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

weggefallene Flurstücksgrenze

96/1 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 96

Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m

13.57 Höhenpunkt, z.B. 13.75 m über NN

Höhenlinie, z.B. 14.00 m über NN

Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 32

in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

vorhandene Böschung

Sichtdreieck

vorhandene Straßenverkehrsflächen

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebenanlagen

Knick zu verschieben

weggefallener Graben

vorhandene Baume

weggefallene Baume

Kfz Kraftfahrzeuge

R Radfahrer

F Fussgänger

gegenüber Lärmschutzwall entlang der K 75

in Aussicht genommene Grundstücke, auf denen gemäß dem Durchführungsvertrages und des Erschließungsvertrages vom 21.09.2009 vereinbart wurde, die Zulässigkeit der Doppelhaus-Bauweise auf diese Grundstücke zu beschränken.

Tabellen:

Tabelle 1

Geh-Fahr- und Leitungsrechte:

G+F+L 1 **z. B. für den privaten Wohnweg "d"**

Privater Wohnweg	Eintrag in der Planzeichnung (Teil A)	Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten
"d"	**G+F+L 1**	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "d", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern 1, 2 + 13, der Gemeinde und der Ver- u. Entsorgungsträger**
"f"	**G+F+L 2**	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "f", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern 12 + 14, der Gemeinde und der Ver- u. Entsorgungsträger**
"g"	**G+F+L 3**	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "g", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern 32 + 34, der Gemeinde und der Ver- u. Entsorgungsträger**
"h"	**G+F+L 4**	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "h", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern 36 + 38, der Gemeinde und der Ver- u. Entsorgungsträger**

Tabelle 2

Zuordnung der Müllstandorte für in Aussicht genommene Grundstücke

M1 **z. B. für die in Aussicht genommenen Grundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Nrn. 1,2 +3**

Nr. des Standortes für Müllbehälter	Zuordnung der in Aussicht genommenen Grundstücke, Nrn.
M1	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "d", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 1, 2+ 3**
M2	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "c", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 5 + 7**
M3	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "e", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 9, 10, 11 + 29**
M4	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "f", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 12 + 14**
M5	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "g", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 32 + 34**
M6	**Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke des Wohnweges "h", mit den in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummern = 36 + 38**

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA 6 nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

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

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Der Bebauungsplan setzt unter den folgenden Ziffern 1.1 bis 1.2.1 abweichende Zulässigkeiten fest:

1.1 Allgemeine Vorschriften für Baulichen 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 6 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 6 als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für sportliche Zwecke

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

1.2.1 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- 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 6 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 Geländе 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

Für die in Aussicht genommenen Grundstücke mit den Nummern 1, 3, 5, 7, 9, 10 und 11 werden zusätzlich folgende Höhen festgesetzt:

Bei Gebäuden, die traufseitig zur Gemeindestraße „Schachterbusch " stehen, ist die Traufhöhe (TH) auf der Gebäudeseite, die zur Gemeindestraße „Schachterbusch „ zeigt, auf max. 4,00 m zu beschränken.

2.1.2.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 werden folgende max. Höhen festgesetzt:

Firsthöhe (FH): max. 10,00 m

2.1.2.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wird abweichend von den Ziffern 2.1.2.1 und 2.1.2.2 für Firsthöhe von Pultdächern folgende Max. Höhe festgesetzt:

Bei Firsthöhen von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass von Nachbargrundstück angebaut wird.

2.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Abweichend von der in der Planzeichnung (Teil A) in den Nutzungsschablonen eingetragenen Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit dem Höchstmaß 1, ist in den Allgemeinen Wohngebiet WA 3, WA 5 und WA 6 ausnahmsweise eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig.

Die Ausnahme ist innerhalb der v. g. Allgemeinen Wohngebiete auf folgende in Aussicht genommene Grundstücke beschränkt:

Allgemeine Wohngebiete	in Aussicht genommene Grundstücke mit Nrn.
WA 3	12, 14, 15, 16, 17, 18, 19
WA 5	28
WA 6	34, 36

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

1. Es sind keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
2. Die Ausnahme gilt nur für Einzelhäuser mit max. einer Wohneinheit.
3. Als Dachform sind nur Zeltdächer zulässig.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also bis zu einer GRZ von max. 0,375.

Hiervon abweichend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche zusätzlich für Grundflächen von Zufahrten und notwendigen Stellplätzen bei Grundstücken, die kleiner oder gleich 700 m² sind, bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,45 überschritten werden darf.

2.4 Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen, die mit einem Abstand von 5 m parallel zu der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen verlaufen, darf bis zu max. 2,0 m von Giebelseiten von Gebäuden zugelassen werden.

3. Von Baugrenzungen 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 Höhenlinie (NH) 4,50 m überschreitet und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m überschreitet, mindestens 0,7 h betragen.

Als Bezugspunkte der Höhenfestsetzung gelten die Ziffern 2.1.1 entsprechend. Als Wandhöhe- WH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittebene von Gebäudeaußenwand und Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Oberkante- OK - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der sonstigen baulichen Anlage. Hierbei bleiben vereinzelte Auskragungen unberücksichtigt.

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

Die Mindestgröße der in Aussicht genommenen Grundstücke muss mindestens 800 m² bei Doppelhausbebauung 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 6 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftommnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.

5.2 Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind; hier: Standorte für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für die in Aussicht genommen Grundstücke, denen ein Standort für Müllbehälter in der Planzeichnung zugeordnet wurde (siehe Tabelle 2), gilt Folgendes: Ihre Müll- und Wertstoffbehälter müssen zur Entleerung auf den Ihnen in der Planzeichnung (Teil A) zugeordneten Standort gebracht werden. Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sammelstandort „M 1" ist einzugrünen.

Von den in der Planzeichnung (Teil A) festgelegten Standorten darf im Rahmen einer konkretisierenden Planung geringfügig abgewichen werden.

Geringfügig bedeutet: Die Standorte für Müllbehälter müssen für die zugordneten in Aussicht genommenen Grundstücke optimal erreichbar bleiben. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Größe muss ausreichend bleiben.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten 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. Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Park- und Grünstreifens sind mindestens 14 öffentliche Parkplätze einzurichten.

9. 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)

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

9.1.1 Vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 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.

9.1.3 Die Knicks sind mit mindestens 1m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenrändern abzusichern. 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 unbelasteten Niederschlagswässer verwendet werden.

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

9.2 Als Anpflanzungsgebot von Knicks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird folgendes festgesetzt:

9.2.1 Die Neuanlage des Knicks ist gemäß der Planzeichnung wie folgt vorzunehmen: Die Grundmiete des Knickwalls beträgt 3,00 m, die Höhe 1,00 m und die Breite der Wallkrone 1,50 m. Der Wallkern besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel und Oberboden ist mit Knickerde herzustellen. Die Bepflanzung ist wie folgt festgesetzt: mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat. z.B. Rotbuche (Fagus silvaticus), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus spec.).

9.2.2 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, gegen Beschädigungen zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Nicht standortgerechte und heimische Pflanzen dürfen nicht in Lärmschutzwall eingebracht werden.

9.5 Als Anpflanzungsgebot von Hecken gemäß § 9 (1) 25a BauGB wird folgendes festgesetzt:

9.5.1 Zur Eingrünung der B-Plan-Teilgebiete sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m standortgerechte und heimische Laubgehölze (Zvv Sträucher bzw. Zvv Heister, 60-100) zu pflanzen.

9.5.2 Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann. Die angepflanzten Sträucher sind so zu pflegen, dass sich eine dichte, natürlich wirkende, mindestens 1,5 m hohe Hecke entwickelt.

9.6 Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs in den Boden ist eine Fläche in einer Größe von mind. 7915 m² auf dem Flurstück 5/1 der Flur 7 in der Gemarkung Schüllsdorf gemäß der Angaben im Umweltbericht unter Kapitel 11.5.2 zu entwickeln.

10. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Aktive Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm:

Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen ist innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch gekennzeichneten Fläche entlang der Kreisstraße K 75 ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe, die die erforderliche Lärmschutzwälle ein bei K 75 vorzusehen. Bezogen auf die Höhen über NN von westlich ca. 16,50 m bis auf 16,00 m nach Osten fallend, beträgt die Höhe des Lärmschutzwalls bis zu 3,00 m, gemessen von OK vorhandenen Gelände. (siehe Anlang 3 I der schalltechnischen Untersuchung der Wasser- und Verkehrskontor GmbH vom 15. Juni 2009)

10.2 Passive Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm:

In der 1. Bebauungsreihe zur Kreisstraße K 75, also auf den in Aussicht genommenen Grundstücken mit den Nrn. 37 und 38, muss für alle zu den Verkehrswegen gerichteten Aufenthaltsräumen des 1. Obergeschosses das Schallpegelbereich 55 - 60 dB(A) erfüllt werden. Es ist für eine der gesamten Fläche des Raumes mindestens 35 dB betragen. Dies erfordert eine resultierende Schalldämm-Maß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:

Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen Rw = 40 dB
Fenster von Aufenthaltsräumen Rw = 30 dB
Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine Schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

10.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer A. 10.1 und Ziffer A. 10.2 können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6, sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° zulässig.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v.g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.

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.

1.2 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptbörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer, Metall- und Holzbauweise.

1.3 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

1.4 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

1.5 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, Eibe,Hainbuche, Rotbuche

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **06.01.2009** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Aushangtäfeln der Gemeinde Schüllsdorf vom **20.01.2009** bis zum **03.02.2009** erfolgt.

Schüllsdorf, den ..... Siegel

- Die Bürgermeisterin -
Gudrun Höhling

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **09.06.2009** durchgeführt worden.

Schüllsdorf, den ..... Siegel

- Die Bürgermeisterin -
Gudrun Höhling

Die Gemeindevertretung hat am **22.06.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 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 **02.07.2009** bis zum **03.08.2009** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, in den Aushangtäfeln der Gemeinde Schüllsdorf vom **25.06.2009** bis zum **01.07.2009** 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 **01.07.2009** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schüllsdorf, den ..... Siegel

- Die Bürgermeisterin -
Gudrun Höhling

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 **12.05.2009** 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 **22.06.2009** geprüft.

Die Gemeindevertretung hat am **22.06.2009** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 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 **02.07.2009** bis zum **03.08.2009** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, in den Aushangtäfeln der Gemeinde Schüllsdorf vom **25.06.2009** bis zum **01.07.2009** 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 **01.07.2009** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schüllsdorf, den ..... Siegel

- Die Bürgermeisterin -
Gudrun Höhling

Der katasternäßige Bestand am **10.09.2009** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den ..... Siegel

öffentl.best. Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **21.09.2009** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **21.09.2009** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schüllsdorf, den ..... Siegel

- Die Bürgermeisterin -
Gudrun Höhling

Der Bebauungsplan Nr.