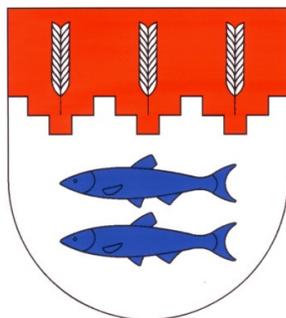
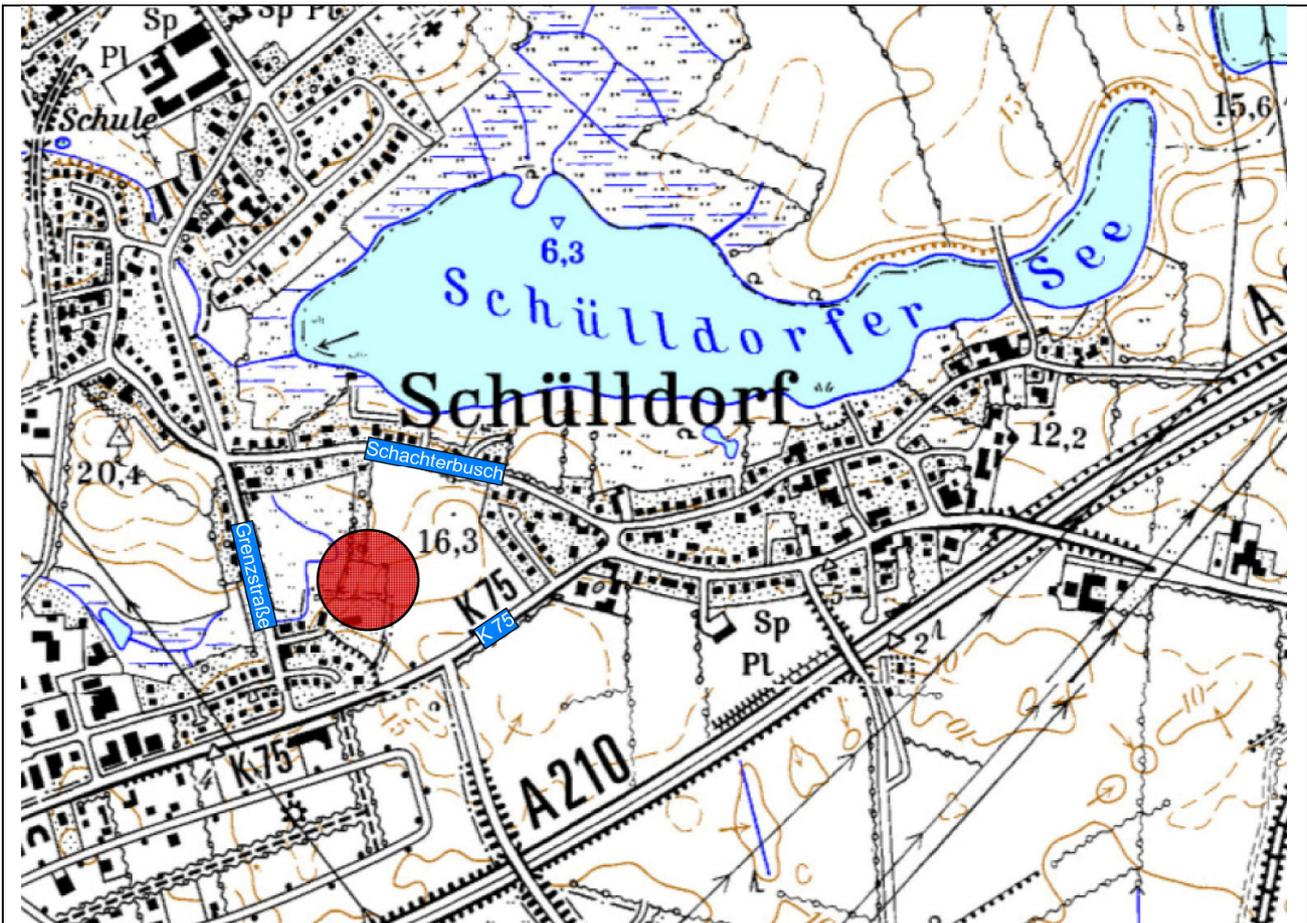


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langknüll West“ der Gemeinde Schülldorf für das Gebiet „Flurstücke 227, 228, 230 und 231 tlw. der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘, nördlich des Flurstückes 85/3 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf und östlich der ‚Grenzstraße‘ der Gemeinde Schacht-Audorf liegen“

Text (Teil B) – Entwurf



Gemeinde Schülldorf
-Die Bürgermeisterin-
über
Amt Eiderkanal
-Der Amtsvorsteher-
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld
Tel.: 04331-8471-0
FAX:04331-8471-71
e@mail: info@amt-eiderkanal.de

Stand: 29.05.2013

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 kön-

nen 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 m² 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 m² anrechenbare Ausgleichsflächen/ Ökopunkte.

Der verbleibende Eingriff von 248 m² 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

Aufgestellt:
Aukrug, den 29.05.2013

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin + Architektin

Zum Sportplatz 21
24613 Aukrug

T:+49(0)4873-1098
F:+49(0)4873-901783
mobil: 015140540271