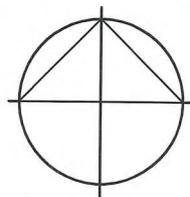




SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DIE 1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 FÜR DAS GEBIET "ALTE GÄRTNEREI ZWISCHEN RADER WEG UND ECKKOPPEL"



ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 5000

STAND:12.12.07

ARCHITEKTURBÜRO HANSEN

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

AM GYMNASIUM 2 , 24768 RENDSBURG TEL.: 04331/1324-0 FAX: 04331/132424



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA A	Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnungsbuchstaben der Teilgebietszonen; hier: A	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO
-------------	---	----------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl, z..B. max. 0,3	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
First max. 8,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. max. 8,50 m	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs. 4 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

Gebäudegestaltung

SD,WD,KWD 25°- 48°	Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- dach mit Dachneigung zwischen 25° u. 48° zulässig	§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
-------------------------------	--	------------------------------------

Verkehrsflächen

	Private Verkehrsflächen	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	-------------------------	----------------------

Grünflächen



private Grünfläche

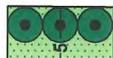
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



dauerhaft zu erhaltender Baum

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB



dauerhaft zu erhaltender Knick mit Schutzstreifen

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB



zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Hecke

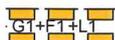
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen



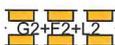
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

§9 Abs.7 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 3 bis 7 und der Versorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 1 und 2 und der Versorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Fernwärme)

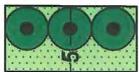
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max. zul.	zul. Dachformen, mind. bis max. zul. Dachneigung
Bauweise	max. zul. Höhe des Firstes

Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope:



Knick mit Schutzstreifen

§25 Abs.3 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

○ — ○ vorhandene Flurstücksgrenze

- - - - - geplante Grundstücksgrenze

① Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1

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

135 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 135



vorhandene Hauptgebäude für Wohn- und gewerbliche Zwecke



vorhandene Nebenanlagen



vorhandene offene Hallen oder offene Garagen



Knickdurchbruch für privaten Wohnweg

A Teilgebietsbezeichnung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 und 6 und § 4 BauNVO)**

1.1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete **(§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nrn 3-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden für das Allgemeinen Wohngebiet WA A als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes	(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Anlagen für die Verwaltung	(§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
Gartenbaubetriebe	(§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
Tankstellen	(§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen **(§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Sockelhöhe:

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsebene (Strassengrادیente) liegen.

2.1.2 Firsthöhe

Die festgeschriebene max. zulässige Firsthöhe ist zu messen von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsebene im Bereich der Grundstückszufahrt bis zum äußeren Punkt der Dachhaut am First.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig; je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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

4.1 Die im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

**5.1.1 Erhaltungsgebot von Knicks
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks sind von fortbestandgefährdenden Maßnahmen, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung zu schützen. Die Knickschutzstreifen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind in einer Breite von 5,00 m von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.

Die gekennzeichneten Einzelbäume des Knicks sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

**5.2.1 Knickdurchbrüche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Knicks sind nur an den gekennzeichneten Stellen in einer Breite von max. 7,00 m für die Erschließungsstraßen (private Wohnwege) zu durchbrechen. Die Durchbrüche sind beidseitig durch Knickköpfe aus Feldsteinen zu sichern.

**5.2.2 Oberflächenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Anfallendes, von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern, zu speichern oder für Bewässerungsmaßnahmen zu nutzen.

**5.2.3 Stellplätze und Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Pflaster mit großem Fugenanteil herzustellen.

5.3 Maßnahmen zur Entwicklung:

**5.3.1 Anpflanzgebote von Hecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die als anzupflanzenden gekennzeichneten Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwendende Arten sind: Rotbuche und Liguster.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 92 Abs. 4 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 92 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 **Gestaltung der Gebäude:**

Dachflächen:

Als Dacheindeckung sind nur rote, braune oder anthrazitfarbene Pfannen zulässig.

Fassaden:

Die Fassadenflächen der Wohngebäude sind nur in rotem bis braunem Sichtmauerwerk zulässig; untergeordnete Bauteile (Giebeldreiecke, Fensterbrüstungen) sind auch in anderen Materialien zulässig.

Dachgauben:

Als Dachgauben sind jeweils pro Gebäude nur Sattel - oder Schleppdachgauben zulässig. Der Abstand von der Traufe – waagrecht gemessen – darf 0,60 m nicht unterschreiten und muss je Dachfläche einheitlich sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Eindeckung der Gauben ist nur in dem gleichen Material wie dem des Hauptdaches zulässig.

1.2 Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Ebenfalls zulässig sind mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer.

1.3 Es sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Hiervon abweichen dürfen untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen in einer Größenordnung von max. 12,00 m².

2. **Örtliche Bauvorschriften**
(§ 92 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind nur aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegendem Laubholzanteil zulässig. Zusätzlich sind Einfriedigungen aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Das förmliche Verfahren nach § 13 BauGB wurde mit dem Entwurfs- und Auslegebeschluss am **11.10.2007** eingeleitet.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **11.10.2007** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am **11.10.2007** den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **05.11.2007** bis zum **05.12.2007** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushangkästen der Gemeinde Schacht-Audorf vom **26.10.2007** bis zum **05.11.2007** 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 **12.11.2007** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schacht-Audorf, den 13.03.2008

Siegel



Der Bürgermeister
- Eckard Reese -



Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **07.12.2007** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **07.12.2007** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schacht-Audorf, den 13.03.2008

Siegel



Der Bürgermeister
Eckard Reese



(Ausfertigung:)

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den 13.03.2008



Der Bürgermeister
- Eckard Reese -



Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Aushangkasten der Gemeinde Schacht-Audorf vom 07.04.2008 bis 14.04.08 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 15.04.08 in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den 15.05.2008



Der Bürgermeister
- Eckard Reese -



VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

STAND: 02.11.07/12.12.07

GEMEINDE SCHACHT-AUDORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14

"ALTE GÄRTNEREI
ZWISCHEN RADER WEG UND ECKKOPPEL"

ARCHITEKTURBÜRO HANSEN ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

AM GYMNASIUM 2, 24768 RENDSBURG TEL.: 04331/1324-0 FAX: 04331/132424

