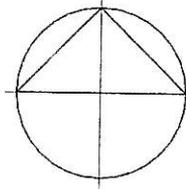


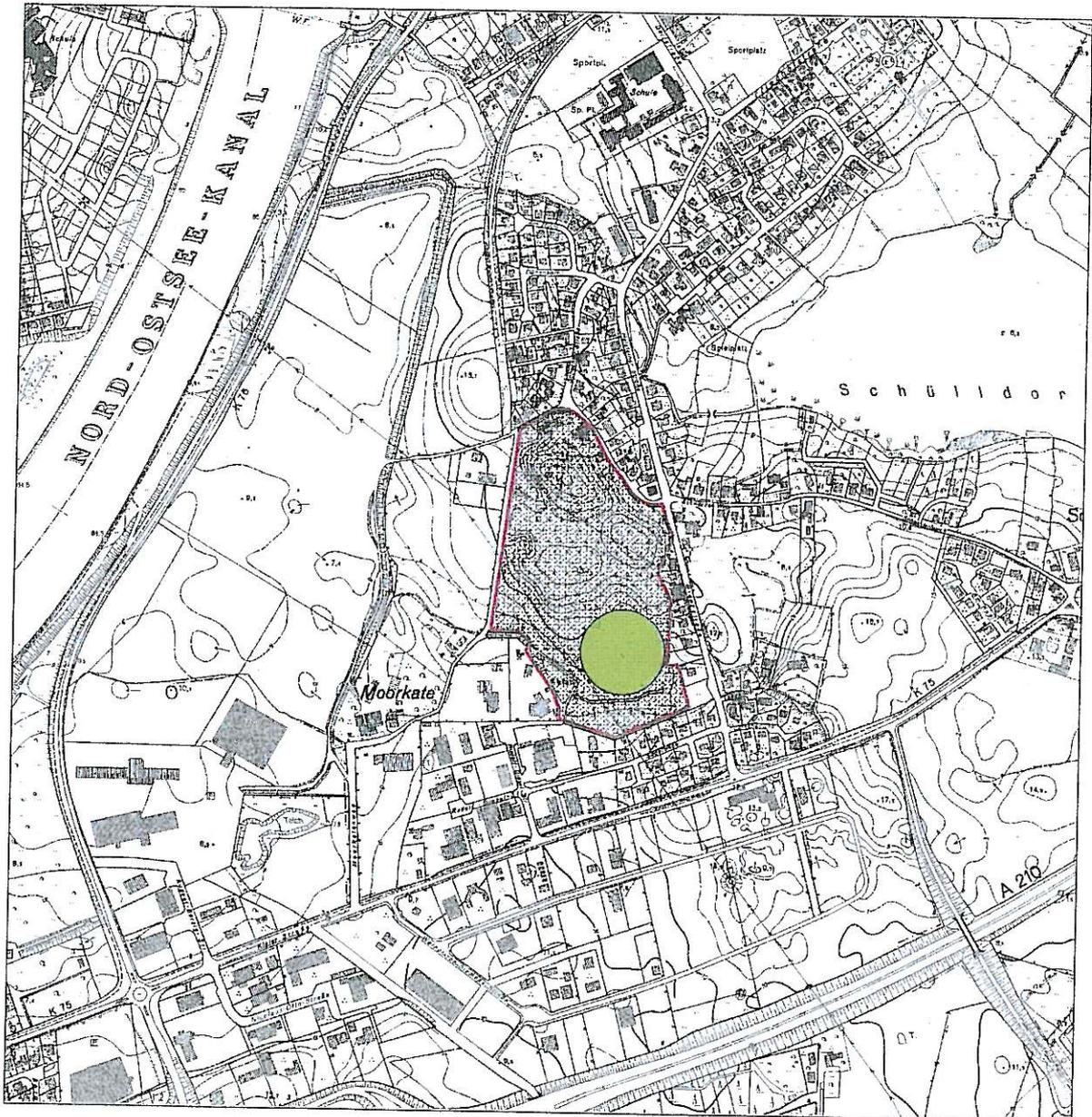


**SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DIE
1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR.20 MIT DER GEBIETSBEZEICHNUNG "LERCHENBERG"
FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DES MOORKATENWEGES;
SÜDLICH DER HEBBELSTRASSE"**



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10000



ak stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens

Zum Sportplatz 21

Tel.: 04873-1098
Fax: 04873-901783
mobil: 015152187698

Satzung

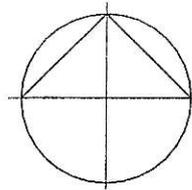
STAND: 12.10. 2011

Stadtplanerin + Architektin

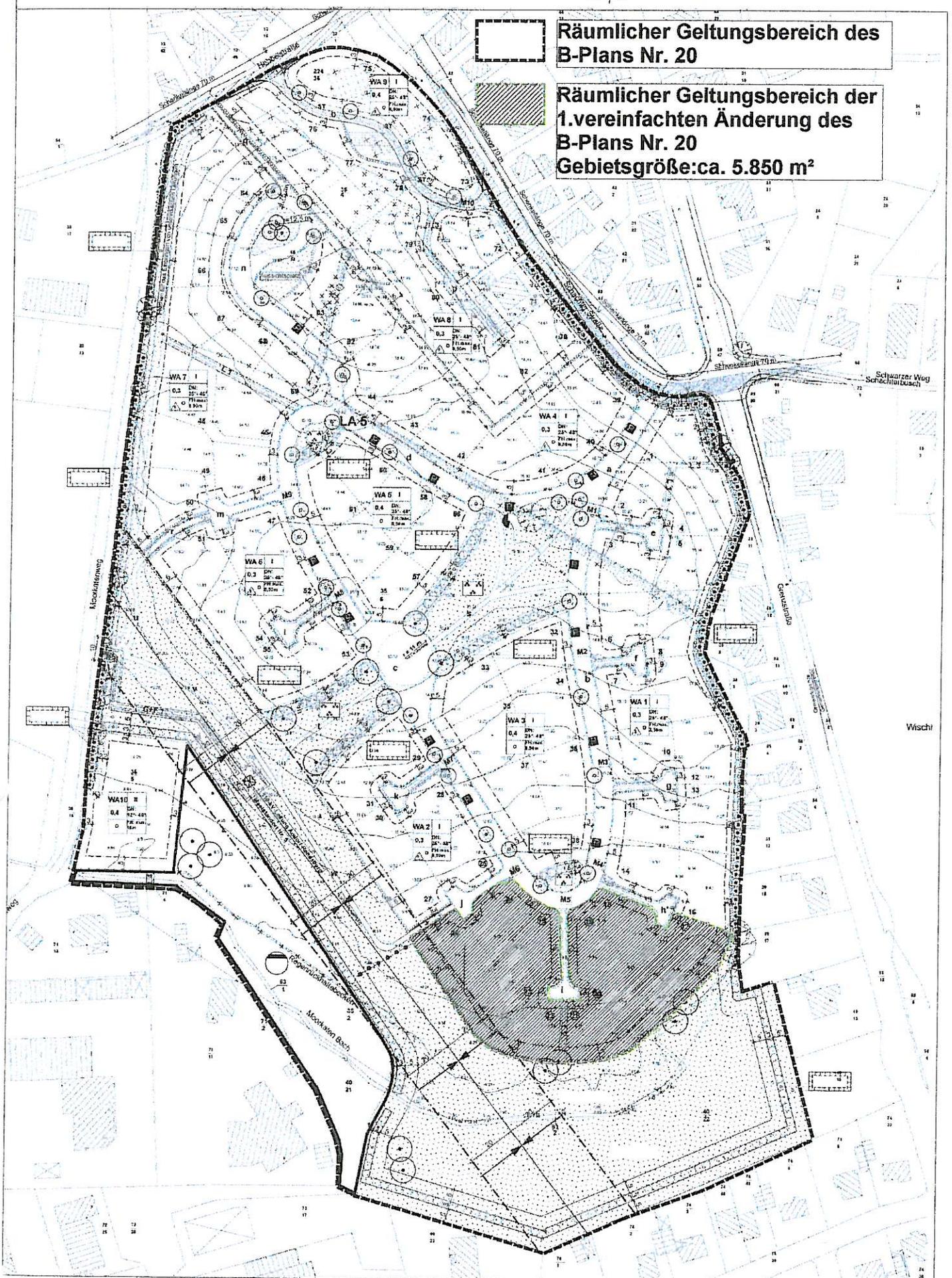
24613 Aukrug

email : anke.karstens@ak-stadt-art

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 20 "Lerchenberg"



M 1 : 2000

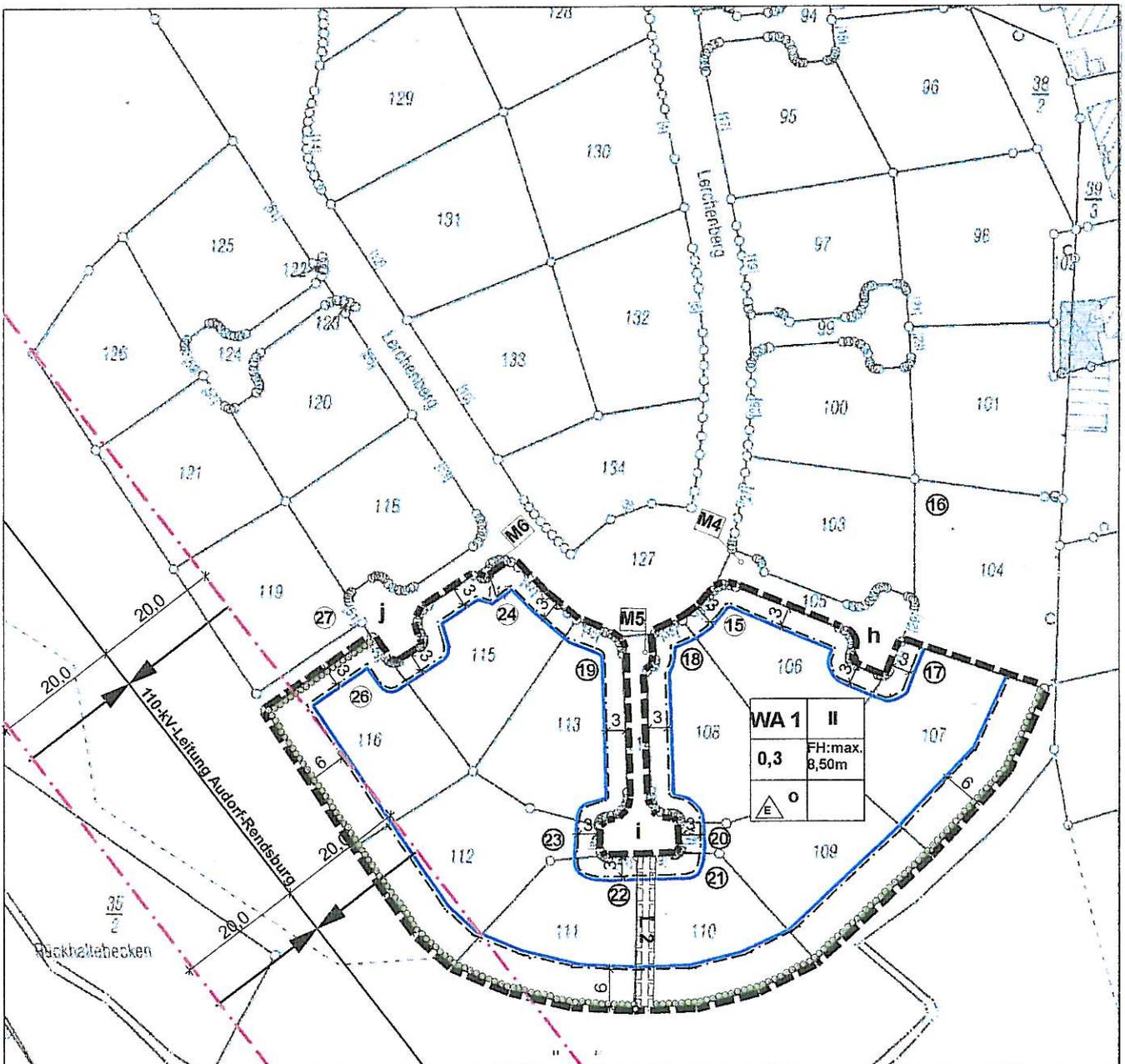
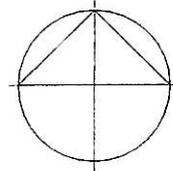


PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 **29.09.2011** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Bezeichnung „Lerchenberg“ für das Gebiet „Östlich des Moorkatenweges, südlich der Hebbelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1000



es gilt die BauNVO von 1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnungsziffer der Nutzungsschablone	§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
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
FH max.8,5m	Firsthöhe als Höchstmaß	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO

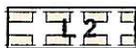
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise §9 Abs.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

 Leitungsrechte §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

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

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

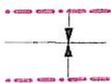
Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. zul. Höhe des Firstes
Bauweise	

Nachrichtliche Übernahmen

Zuordnung der Müllstandorte für in Aussicht genommene Grundstücke, Nachrichtliche Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 2 "Lerchenberg"

Nr. des Standortes für Müllbehälter	Zuordnung der in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn.
M4	Anlieger der hinteren Grundstücke des Wohnweges "h", in der Planzeichnung (Teil A)= 16 + 17
M5	Anlieger der hinteren Grundstücke des Wohnweges "i", in der Planzeichnung (Teil A)= 20 bis 23
M6	Anlieger der hinteren Grundstücke des Wohnweges "j", in der Planzeichnung (Teil A)= 26 + 27



Hochspannungsleitung (E.ON Netz) , 110 kv Audorf-Rendsburg,
mit Schutzabstand zu beiden Seiten von 20 m
Mast Nr. 4-6 (13-103)

folgende Hinweise sind hier zu beachten:

Bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc.
oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereichs
der Hochspannungsfreileitung nur bis zu einer mit der E.ON Netz GmbH
abgestimmten Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls
Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereichs
nicht angepflanzt werden.

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
116	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 116
	Abstandsangabe in m, z.B. 6,00 m
	Nummerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke, z. B. Nr. 20
	vorhandener Zaun
	vorhandene Straßenverkehrsflächen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Wirtschaftsgebäude oder Nebenanlagen

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 10 nach § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gem. § 4 BauNVO sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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 und 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden als **nur ausnahmsweise zulässig** festgesetzt:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und 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 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden 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 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Als **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.

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

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem gem. Ziffer 2.1.1 festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite auf dem gewählten in Aussicht genommenen Grundstück, erhöhen sich die festgesetzten max. Firsthöhen von dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. verringern sich um das Maß des natürlichen Gefälles.

Für das Allgemeine Wohngebiete WA 1 wird folgende **max. Höhe** festgesetzt:

Firsthöhe (FH): max. 8,50 m

2.1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird abweichend von der Ziffer 2.1.2 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)

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. 3 BauNVO)

Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind unzulässig.

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

Die Müllbehälter dürfen zur Abholung nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gestellt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 2 in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Müllbehälter werden in die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nachrichtlich übernommen und sind einzuhausen oder einzugrünen.

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

Pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahme hiervon:

Pro Einzelhaus ist zusätzlich max. eine Einliegerwohnung im Sinne von § 11 2. Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) in der Fassung vom 14.09.1990 zulässig, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein muss.

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. Flächen, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen.

Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig. (z.B. Zisternen, Regentonnen)

Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das Grundstück an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Von der Lage und Breite der Flächen, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wurde, kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

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

- 1.1 Es sind Dächer mit folgender Dachneigung zulässig:

1: Für Gebäude mit einem Vollgeschoss sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 25° und max. 48° zulässig

2: Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen mind. 2° und max. 26° zulässig

Ausnahmen hiervon:

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

- 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

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

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten „ zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltene Hecken“ sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Folgende Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind zulässig :

- freiwachsende oder geschnittenen Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m
- Trockenmauern, Pflanzsteine oder bepflanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m
- Zäune aus Metall, Holz und Kunststoff, mit oder ohne Sockel aus Stein, in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m

Hiervon unzulässig sind:

- Metall- und Kunststoffzäune aus Gitter und Drahtgeflechten
- Mattenzäune
- Zäune aus Profil- und Lochblechen
- Leuchtzäune
- Flechtzäune aus Holz

Ausnahmen hiervon sind:

- Einfriedigungen aus Matten, Gitter oder Drahtzäunen aus Metall oder Kunststoff, wenn der Zaun innerhalb oder hinter der Hecke liegt
- von der Straße aus gesehen- bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **31.03.2011**. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bereitstellung im Internet unter www.amt-eiderkanal.de vom **19.04.2011** bis zum **26.04.2011** bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte vom **19.04.2011** bis zum **26.04.2011** an der Bekanntmachungstafel in der Gemeinde Schacht-Audorf.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **31.03.2011** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am **30.06.2011** den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

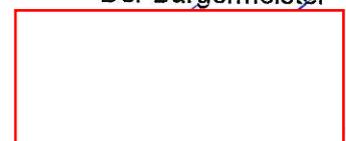
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13.07.2011** bis einschließlich zum **12.08.2011** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Bereitstellung im Internet unter www.amt-eiderkanal.de vom **05.07.2011** bis zum **12.07.2011** bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte vom **05.07.2011** bis zum **12.07.2011** durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Schacht-Audorf.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **05.07.2011** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schacht-Audorf, den 08-07-2011



Der Bürgermeister



Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **29.09.2011** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.09.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schacht-Audorf, den 30.09.2011



Der Bürgermeister



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den 12.10.2011



Der Bürgermeister
- Eckard Reese -



Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Bereitstellung im Internet unter www.amt-eiderkanal.de vom 14.10.2011 bis zum 20.10.2011 bekannt gemacht. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 14.10.2011 bis zum 20.10.2011 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel in der Gemeinde Schacht-Audorf. 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 21.10.2011 in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den 25.10.2011



Der Bürgermeister
- Eckard Reese -



VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

GEMEINDE SCHACHT-AUDORF



KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

"Lerchenberg"

für das Gebiet "Östlich des Moorkatenweges,
südlich der Hebbelstraße"