

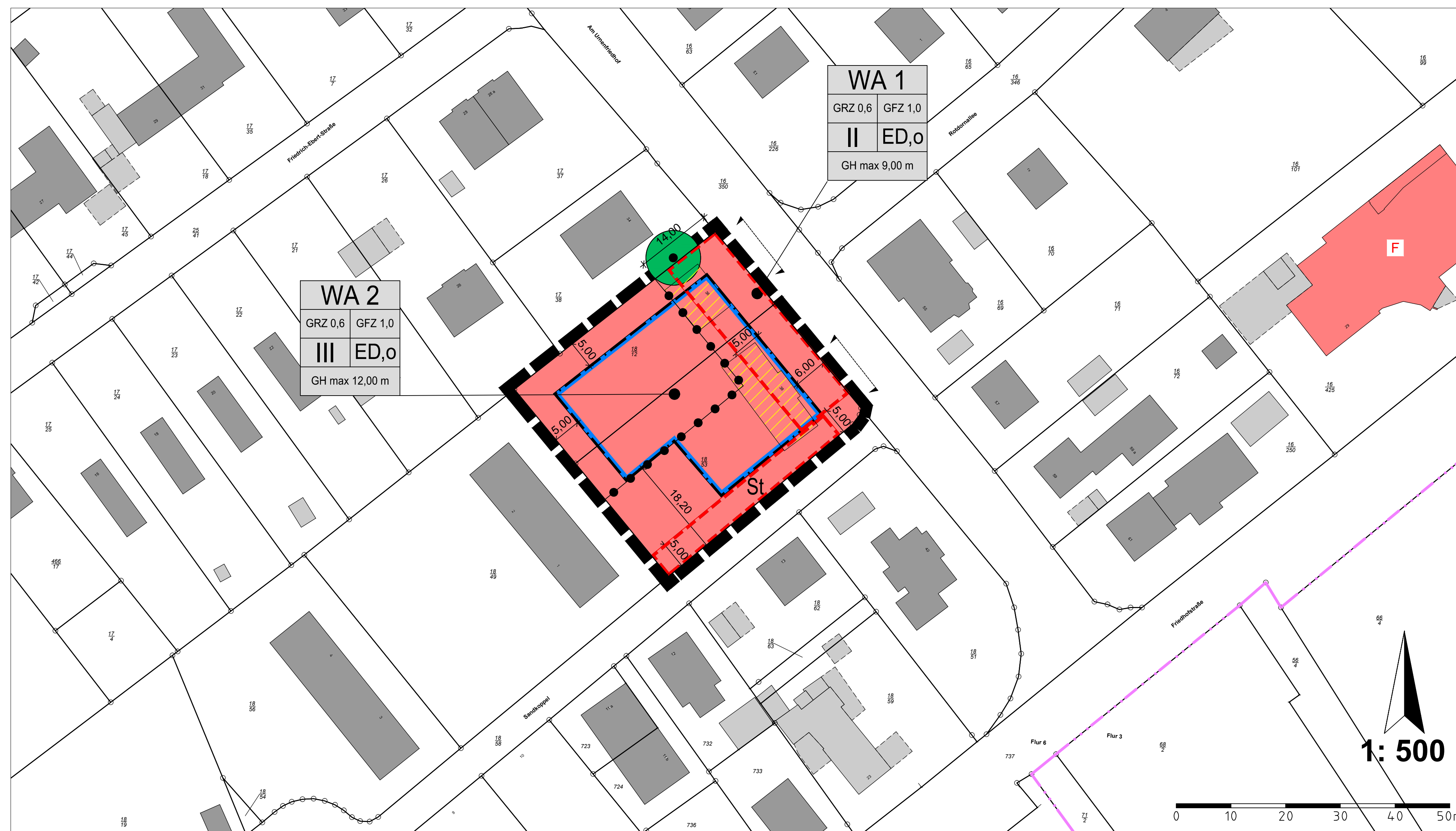
# SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25

## "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

### PLANZEICHNUNG

#### -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2808), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

#### ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

##### I. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnung WA 1 und WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,50** Grundflächenzahl mit Dezimalzahl  
**GFZ 1,00** Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl

**III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

**GH max.** Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Festsetzung Text (Teil B) Punkt 1.4

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Baugrenze  
**E D** offene Bauweise  
Einzel- und Doppelhäuser

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**St** Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, Text Teil B Punkt 2.2)

5. Sonstige Planzeichen

**St** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

**St** Stellplätze

**St** Nutzungsabgrenzung

**St** Bereich für Ein- und Ausfahrt

##### II. Darstellung ohne Normcharakter

**26** vorhandene Flurstücksgrenzen

**2** Flurstücksbezeichnung

**6** Bemalung

**6** vorhandene Bebauung

**6** zum Abriss vorgesehene Gebäude

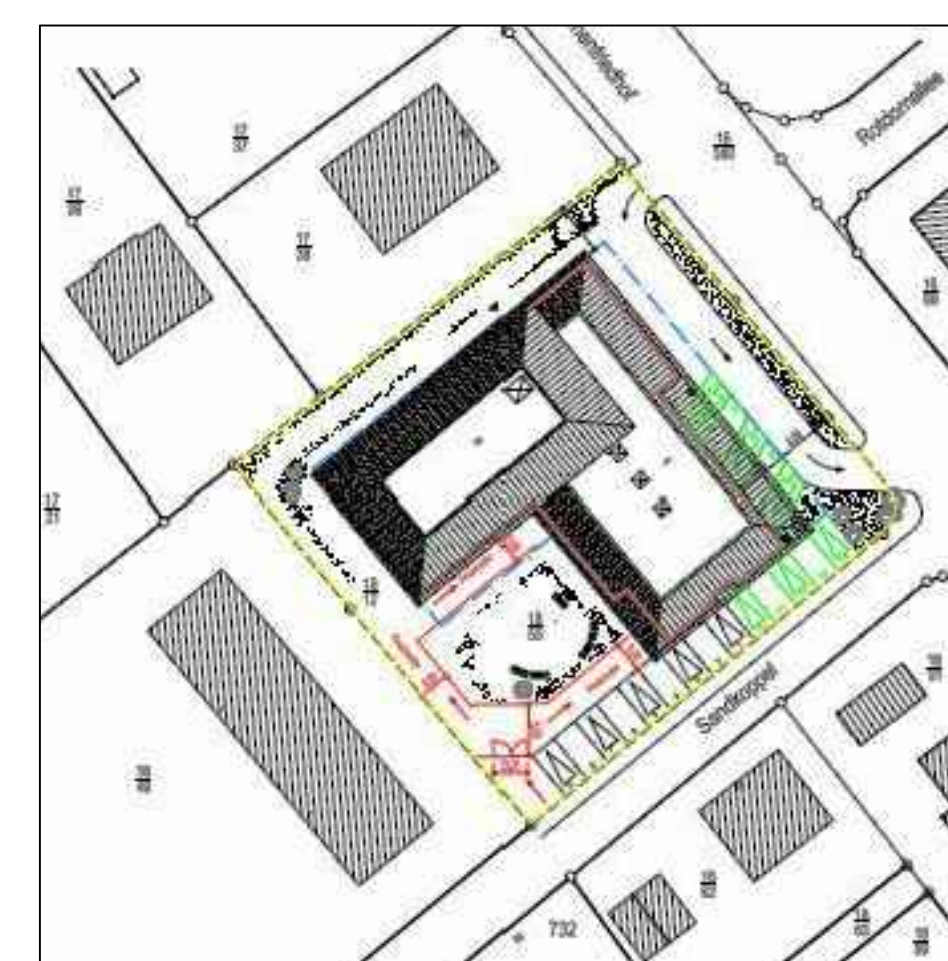
### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schacht-Audorf vom 14.12.2017 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" der Gemeinde Schacht-Audorf, für das Gebiet südlich der "Friedrich-Ebert-Straße", nördlich der Straße "Sandkoppel", westlich der Straße "Am Urnenfriedhof" und östlich des sich in der Straße "Sandkoppel" befindlichen Wendehammers, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

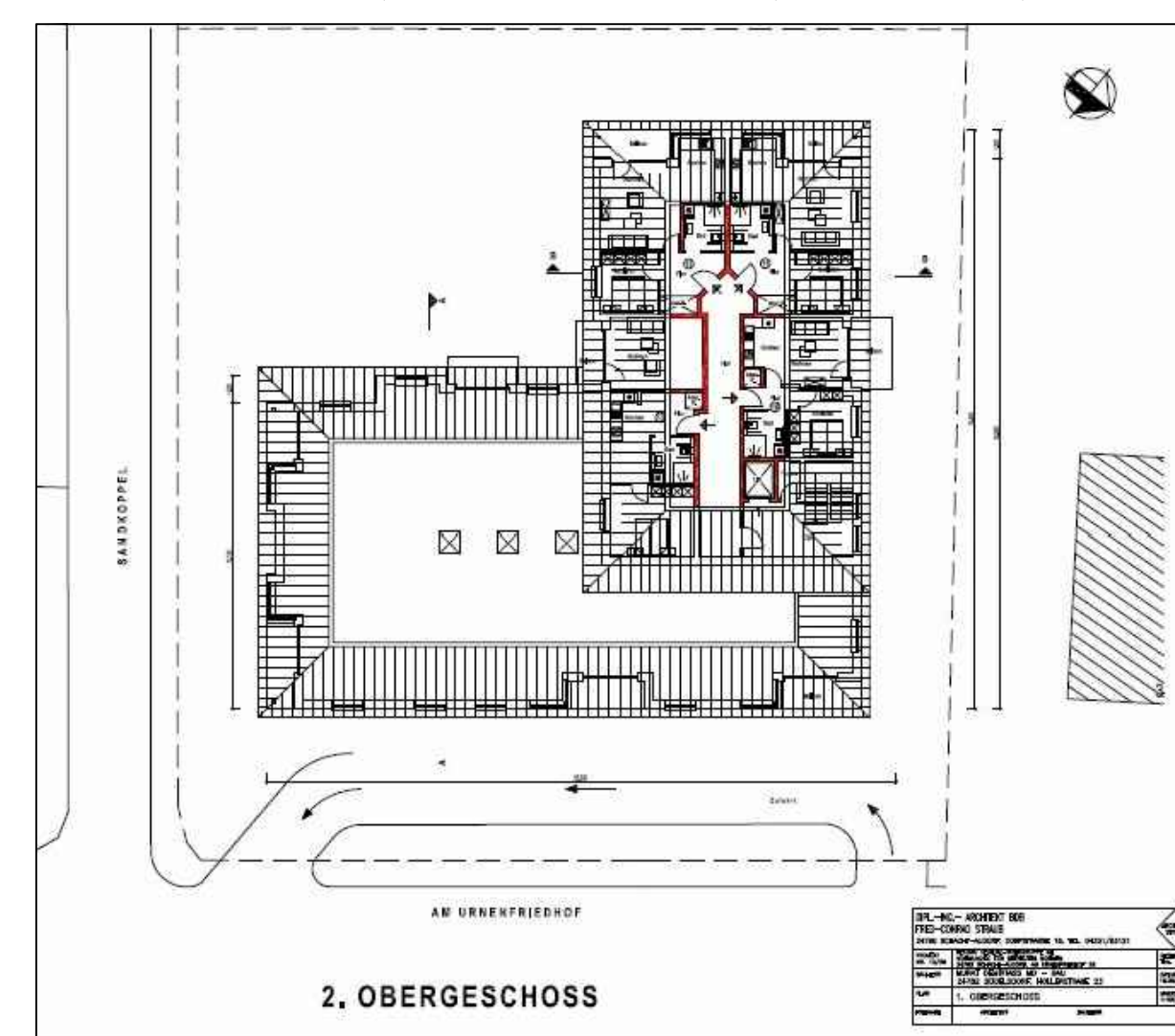
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2017. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr. 39/2017 am 13.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Ein Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erstellt.
- Auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) i.V. mit § 13a BauGB wurde verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.10.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr. 39/2017 am 13.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3(2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [https://bbw-sh.de/plan/vorh\\_B25\\_SAD](https://bbw-sh.de/plan/vorh_B25_SAD) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am 16.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Schacht-Audorf, den .....  
Die Bürgermeisterin  
-Sabrina Jacob-
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
.....  
(Offenti. best. Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen A und (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Schacht-Audorf, den .....  
Die Bürgermeisterin  
-Sabrina Jacob-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen A und B (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Schacht-Audorf, den .....  
Die Bürgermeisterin  
-Sabrina Jacob-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskünfte erteilt, sind im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Schacht-Audorf, den .....  
Die Bürgermeisterin  
-Sabrina Jacob-

### Lageplan und Grundrisse zum Vorhaben

Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Planverfasser: Architekturbüro Fred-Conrad Straub, 24790 Schacht-Audorf, Dorfstraße 18, Stand 29.11.2017



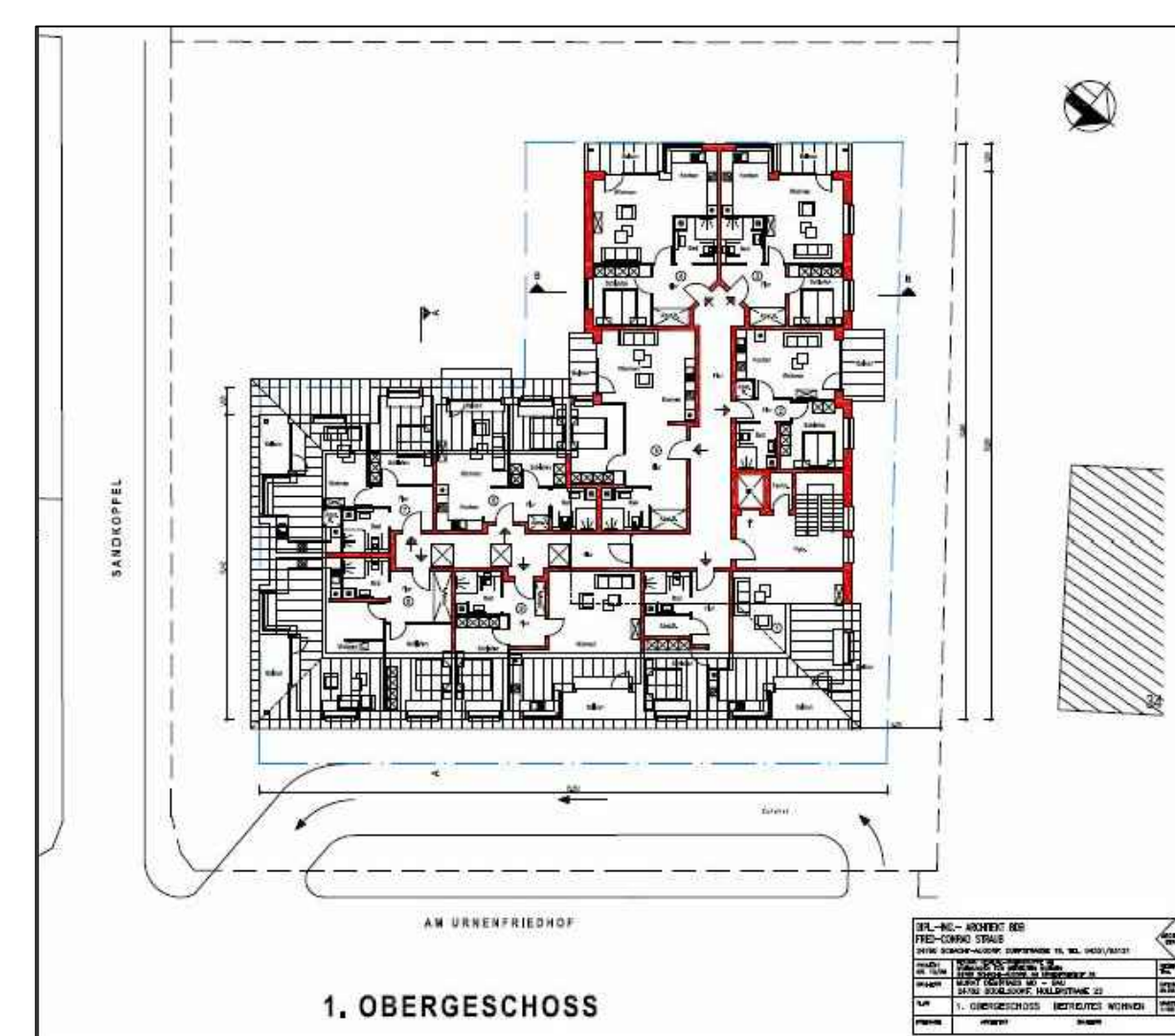
Lageplan



2. OBERGESCHOSS  
2. OBERGESCHOSS



EG Demenz Wohngruppe für 12 Einheiten mit Gemeinschaftsbereich und Garten



1. OBERGESCHOSS  
1. OBERGESCHOSS

- Die unterschiedlichen Nutzungen sind funktionsbezogen innerhalb des geplanten Gebäudes horizontal differenziert:

**Erdgeschoss:**

- Die gesamte Grundfläche des Erdgeschosses ist für Wohn- und Pflegeangebote für Demenzerkrankte konzipiert. Die Räumlichkeiten sind für eine Wohngruppe mit 12 Bewohnern ausgelegt. Die 12 Individualräume sind so angeordnet, dass ein großer, übersichtlicher Gemeinschaftsbereich entsteht, der sich zum Garten hin öffnet. Der Bereich Wohnen für Demenzerkrankte muss einschließlich der Betreuungsräume und Wirtschaftsräume auf einer Ebene liegen.

- Die Zufahrt erfolgt parallel und gesondert von der Straße "Am Urnenfriedhof", damit es im Straßenraum "Am Urnenfriedhof" nicht zu Behinderungen durch Kurzparker oder Anlieferverkehr kommt. Dieser "Bypass" von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Am Urnenfriedhof" wird durch einen 2 m breiten Grünstreifen abgegrenzt.

**1. Obergeschoss:**

- Die gesamte Grundfläche des 1. Obergeschosses ist für das Angebot "Betreutes Wohnen" konzipiert. Der Eingang liegt seitlich und getrennt des Zugangs für die Wohngruppe im Erdgeschoss. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 9 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.

**2. Obergeschoss:**

- Das zweite Obergeschoss erstreckt sich nur über den rückwärtigen Teil des Grundstücks. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 4 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.
- Die Stellplätze sind an der Straße "Sandkoppel" angeordnet. Im nebenstehenden Lageplan sind 14 Stellplätze dargestellt. Die Sicherung der Feuerwehrezufahrt erfolgt über die "Sandkoppel".

**Grundzüge zur Lage und Form des Gebäudes**

- Das Gebäude ist L-förmig mit einer nach Südwesten ausgerichteten Gartenfläche, die für den Aufenthalt und Nutzung der Wohngruppe für Demenzerkrankte gestaltet wird. Der zur Straße "Am Urnenfriedhof" liegende Gebäudeteil ist zweigeschossig mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,00 m. Deutlich abgesetzt und giebelständig erstreckt sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks der dreigeschossige Gebäudeteil mit dem 2. OG für "Betreutes Wohnen". Eine abgestufte Fassadenentwicklung ist für das Orts- und Straßenbild "Am Urnenfriedhof" von Bedeutung.

### TEXT - TEIL B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1 und 2) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1 und 2) werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 8 BauGB Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (betreutes Wohnen oder Wohngruppen für demenzerkrankte Menschen) zugelassen.

1.3 Festsetzung nach 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB: Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

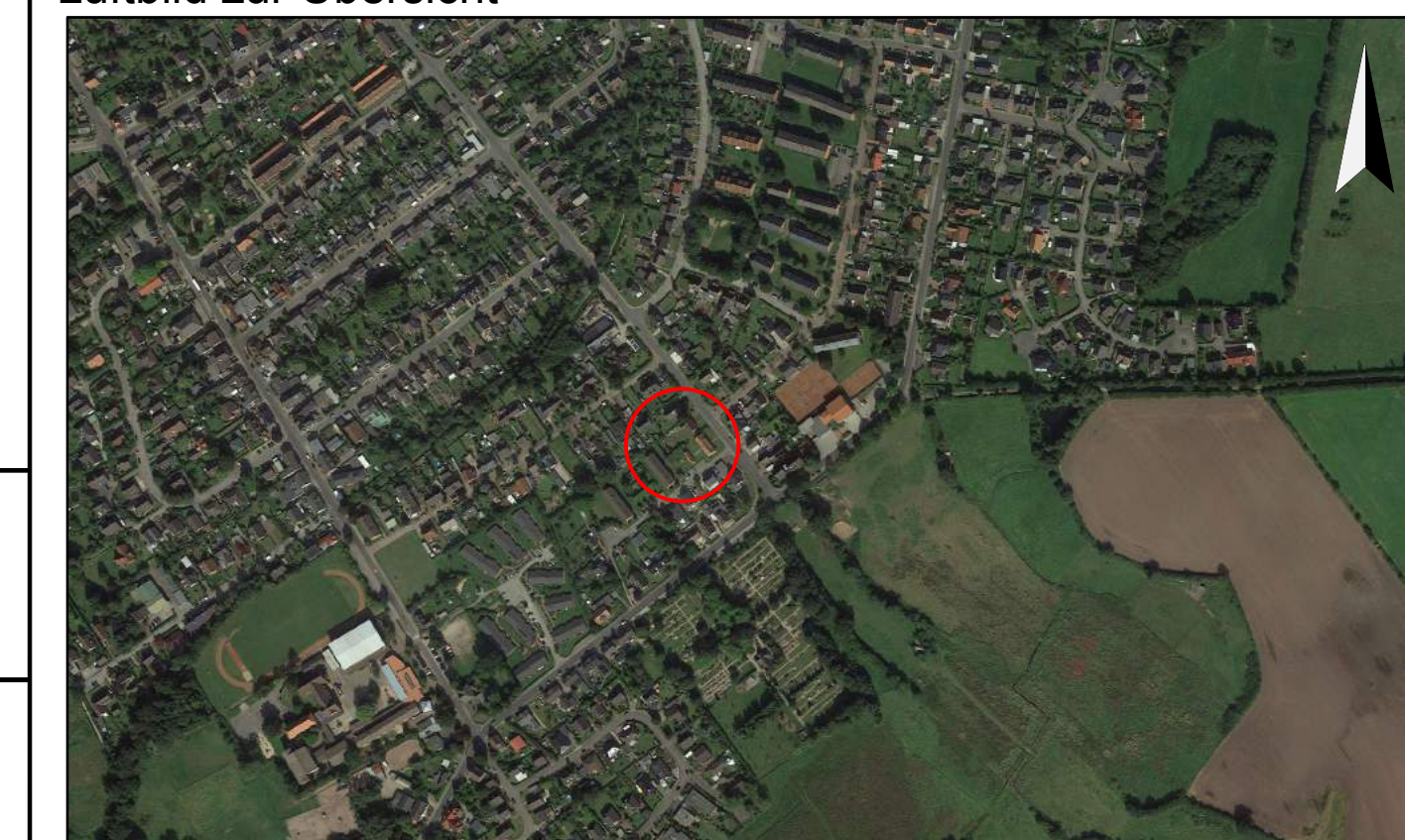
1.4 Höhe der baulichen Anlagen:  
a) Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmittelle der Straße "Am Urnenfriedhof" gemittelt auf Länge des Grundstücks.  
b) Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit der Kennzeichnung WA 2 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmittelle der Straße "Sandkoppel" gemittelt auf Länge des Grundstücks.

#### 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Es wird festgesetzt, dass die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasserundurchlässigen Materialien sowohl im Unterbau als auch in der Deckschicht herzustellen sind.

2.2 Bei Abgang des Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festsetzt, ist an gleicher Stelle, gleichartiger Ersatz, Stieleiche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm in 1,00 m Höhe gemessen zu pflanzen.

#### Luftbild zur Übersicht



Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name
B	Einarbeitung der Ergebnisse der Abwägung	14.12.17	SoKo
A	Einarbeitung der Beratungsergebnisse im Fachauschuß vom 29.06.2017	29.08.17	So

Planungsträger: **Gemeinde Schacht-Audorf**

Planverfasser: **BCS GmbH**  
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof"**

Planbeschreibung: **Satzung**

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	6510-17
geprüft	Köhler	10.02.2017	1:500		
gesehen	Sommer		1:1	Plan.Nr.	BPL.01B

24768 Rendsburg Paradeplatz 3 Fon +49 43 31 70 90 0  
25980 Keitum Bahnhofstraße 37 Fax +49 43 31 70 90 29  
21481 Lauenburg Elbkamp 8 Web www.bcs.de  
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1 Mail rendsburg@bcs.de

