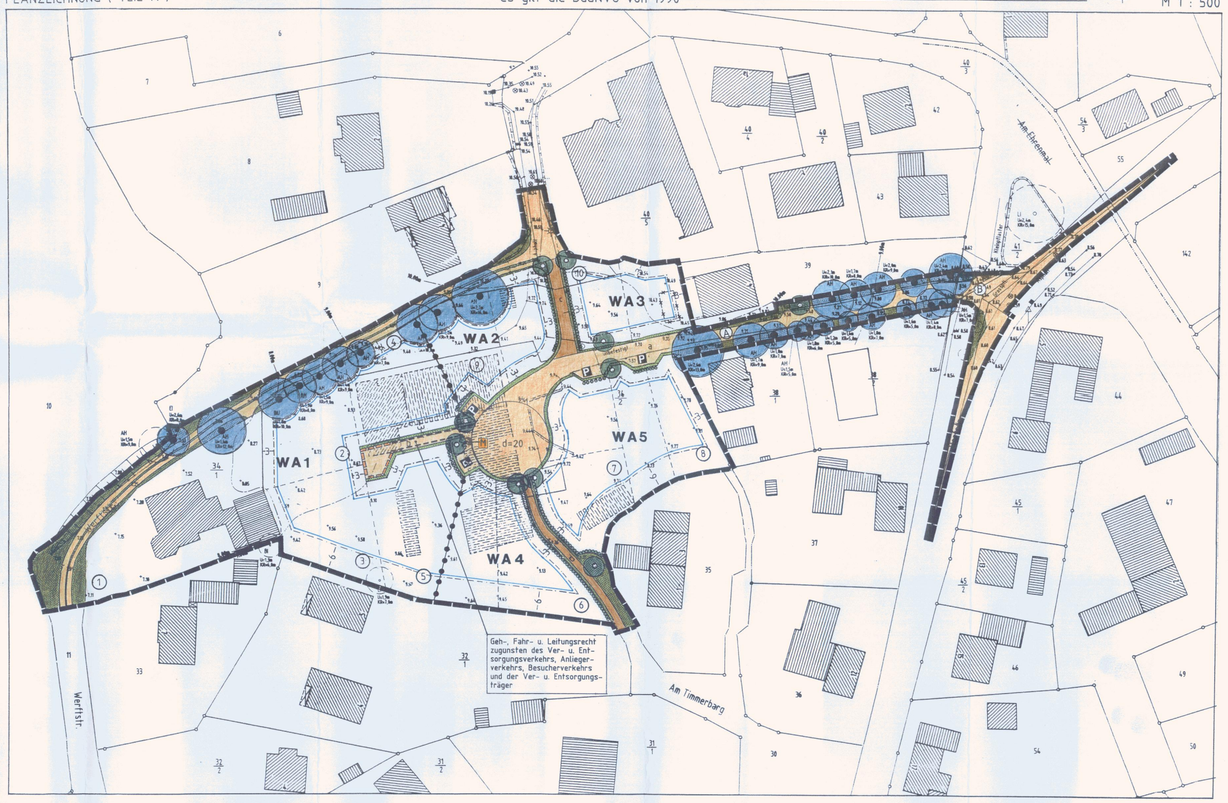
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÜLP B. RENDSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 FÜR DAS GEBIET "HOFSTELLE OTTE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Hofstelle Otte",bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000

PLANZEICHNUNG (TEIL A) — es gilt die BauNVO von 1990 — M 1 : 500



Profil Planstraße a

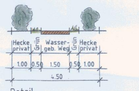
M 1 : 100

Profil Planstraße b

M 1 : 100

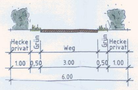
Profil Fuß- und Radweg d

M 1 : 100



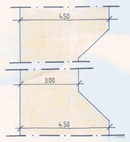
Profil Fuß- und Radweg c

M 1 : 100



Detail (A) Straßeneinengung

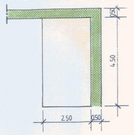
M 1 : 100



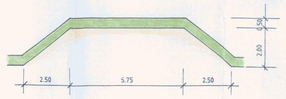
Detail Parkplätze

M 1 : 100

1. Senkrechtaufstellung

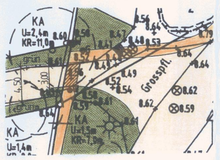


2. Längsaufstellung



Detail (B) Straßeneinengung

M 1 : 250



Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

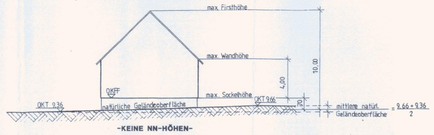
1.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten nicht mit einzurechnen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Bau NVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die festgeschriebenen Wandhöhen sind auf fertige Höhe des Erdgeschoßfußbodens zu beziehen.
Die festgeschriebenen First- und Sockelhöhen sind auf die mittlere Höhe der umliegenden natürlichen Geländeoberfläche zu beziehen.
Als Höhe der natürlichen Geländeoberfläche gelten die im B-Plan Nr. 11 eingetragenen Höhenpunkte. (keine NN - Höhen)

1.2.2 Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dach: max. 4,00 m
Firsthöhe max. 10,00 m
Sockelhöhe: max. 0,70 m

Schenaschnitt M 1:200



1.2.3 Bei Firstwänden 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 vom Nachbargrundstück angebaut wird.

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

2.1 In Einzelhäusern und pro Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

3.1 Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

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

4.1 Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in der Werftstraße sind naturnah zu belassen.Der vorhandene Weg ist als wassergebunden zu belassen.

4.2 Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil herzustellen.
Die öffentlichen Fußwege a + b und die Planstraße a im Bereich der zu erhaltenden Allee sind wassergebunden oder ebenfalls mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil zu befestigen.

4.3 Anfallendes von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen.

4.4 Es sind Schutzmaßnahmen für Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind, im Bereich von Baustellen und bei Fahrbahnverbreiterung entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), durchzuführen.

4.5 In der durch das LNatSchG geschützten Allee ist die Verlegung von Versorgungsleitungen unzulässig.

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

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

1.1 Die Fassaden sind in Verblendmauerwerk auszuführen.Teilflächen bis zu 30 % der Fassadenfläche können in anderem Material gestaltet werden. Ausnahmen sind im Bereich der bestehenden Gebäude zulässig. Bei bestehenden baulichen Anlagen sind die Fassaden dem Bestand anzupassen.

1.2 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise. Grenzwandflächen sind mit Selbstklimmern oder Rank-/ Kletterpflanzen zu begrünen.

1.4 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.

1.5 Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa/pink
6. türkis
7. Neonfarben.
8. hellblau/hellgrün

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

2.1 Einfahrten der öffentlichen Fußwegverbindung sowie der Park- und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Grundstückseinfassungen im Vorgartenbereich sind nur aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegendem Laubgehölzanteil, aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Zusätzlich können Einfriedigungen aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m errichtet werden.

2.3 Auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung dürfen Hecken und Einfriedigungen in max. 5 m Breite durchbrochen werden. Auf den Grundstücken mit Doppelhäusern dürfen Hecken und Einfriedigungen für Zufahrten und Eingänge an 2 Stellen in max. 5 m Breite durchbrochen werden.

Nutzungsschablonen der Wohngebiete

WA 1	I
2 Wo	
0,3 max. 130m²	
E F mind. 500m²	o

WA 2-5	I
2 Wo	
0,3 max. 180m²	
ED F mind. 700m²	o

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiet Anzahl zul. Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
zul. Grundflächenzahl zul. Grundfläche	
Bauweise Mindestfläche der Baugrundstücke	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet , z.B. 1= Zuordnung der Nutzungsschablone	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §5 BauNVO
2 WO	höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro in Aussicht genommenem Einzelhaus oder Doppelhaus	§9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	Grundflächenzahl , z.B.max.0,30	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16+19 BauNVO
GR 180m²	Grundfläche mit Flächenangabe , z.B.max.180m²	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16+19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse , z.B. I	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16+18 BauNVO

Bauweise , Baulinien , Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
F mind.600m²	Mindestfläche der Baugrundstücke , z.B. 600m²	§9 Abs.1 Nr.3 BauGB §16 Abs.2 BauGB

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Weg , z.B. Wegprofil a	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Grünflächen i.S.v.	§127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	öffentliche Grünfläche mit "Werftstraße"	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

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

	zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu pflanzende Hecke	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
M	Standplatz für Müllbehälter	§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorgesehene Flurstücksgrenze
- 92/4 Nummer des vorhandenen Flurstücks , z.B.92/4
- (1) Nummer des geplanten Grundstücks , z.B. 1
- — 3 — Abstandsangabe in m , z.B.3,00 m
- vorhandener Zaun
- Böschung
- vorhandenes Gebäude
- Höhenlinie , z.B.8,00
- 8.77 Straßen- bzw. Geländehöhen ,z.B 8,77m (keine NN-Höhen)
- vorhandener Baum
- bestehendes Wohngebäude ohne Einmessung vom Katasteramt.
- wegfallendes Gebäude
- neuzusetzende Einfriedigung aus Zyklopenmauerwerk
- (A) Lage Detail , z. B. Detail (A)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.06.1999 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jevenstedt Nr. 15/1999 vom 20.07.1999 erfolgt.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.02.2000 durchgeführt worden.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 21.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2000 bis zum 12.05.2000 während der Dienststunden der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jevenstedt Nr. 7 / 2000 vom 04.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

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

Bredenbek, den 31.10.2000 öffentl.best.Vermessungsing.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2000 bis zum 10.08.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Jevestedt Nr.15 / 2000 vom 18.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.09.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Jevenstedt, den – 2. NOV. 2000 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schülp bei Rendsburg ,den 04. Jan. 2001 Siegel Der Bürgermeister Otto Scheneider

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 16. Jan. 2001 ortsüblich bekanntgemacht. 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 Rechts-wirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17. Jan. 2001 in Kraft getreten.

Jevenstedt, den 17. JAN. 2001 Siegel Amt Jevenstedt Der Amtsvorsteher Im Auftrag Walter Rohwer

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

STAND: 07.12.99 / 15.12.99 / 27.03.00 / 08.06.00 / 21.06.00 / 14.08.00 / 12.10.00

GEMEINDE SCHÜLP B. RENDSBURG

KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR.11

"HOFSTELLE OTTE"

DIPL.-ING. H.HANSEN U. G.PETERS - ARCHITEKTEN U. STADTPLANER
AM GYMNASIUM 2 - 24768 RENDSBURG - TEL. 04331/22811 + 24939