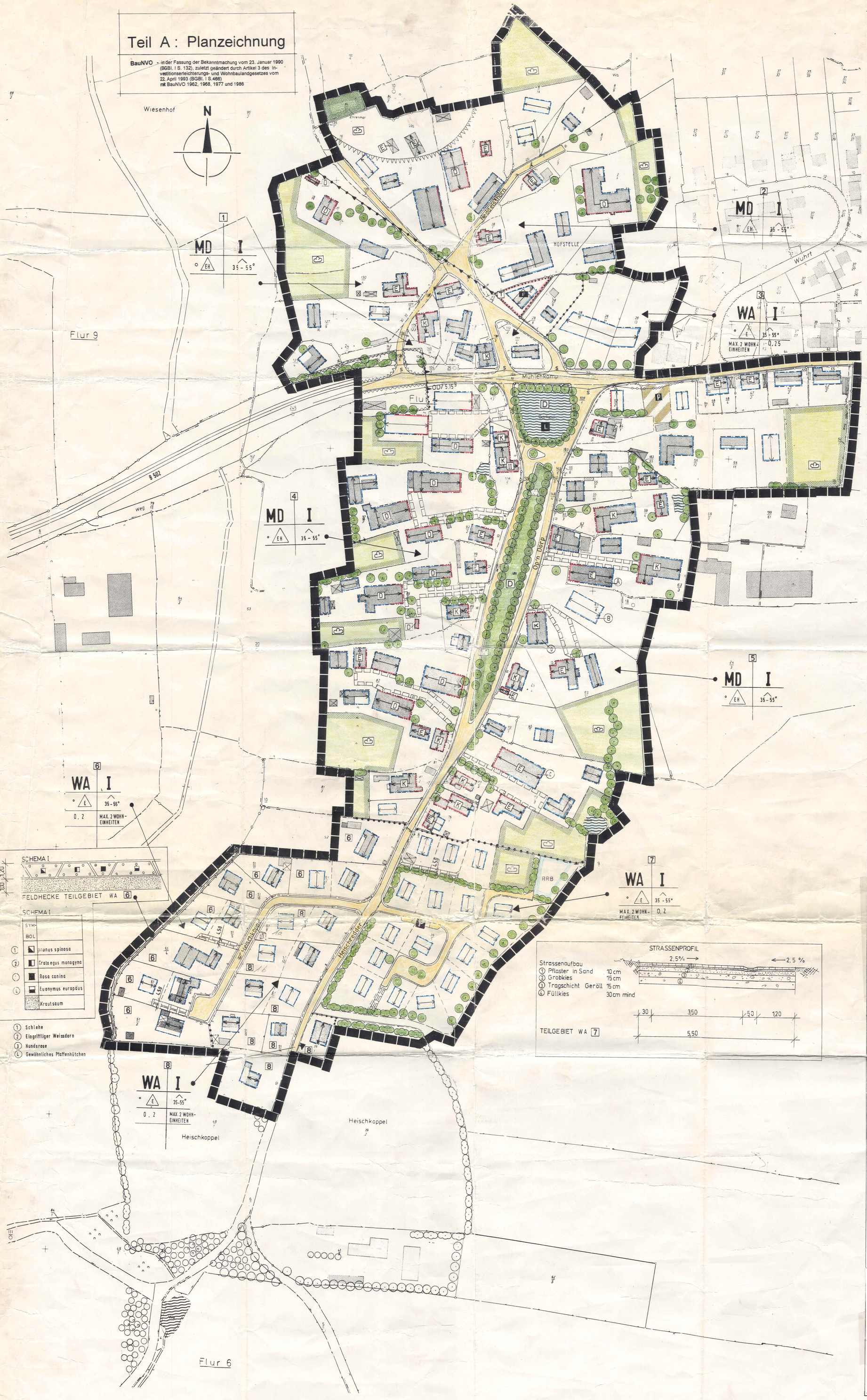
Satzung der Gemeinde Barsbek über den Bebauungsplan Nr. 2

Für das Gebiet : Op´n Dörp, Neddelsthörn, Mühlenkamp, Heischkoppel und Heischredder

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 03.07.1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.1996 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Plön folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Op´n Dörp, Neddelsthörn, Heischkoppel und Heischredder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHEN	Planzeichenerläuterung	RECHTSGRUNDLAGE
MD	MD - Dorfgebiet	§ 5 BauNVO § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 15 Abs.1+2 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
EH	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
35-55°	Satteldach mit einzuhaltender Dachneigung	
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5
F	Feuerwehrgerätehaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
L	Löschwasser-Entnahmestelle	- " -
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	- " - 11
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	- " - 11
P	öffentliche Parkplätze	- " - 11
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
	Freileitung mit Masten 20 KV	- " -
T	Trafostation	- " -
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	- " -
	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
RRB	Fläche für die Anlage eines Regen-Rückhaltebeckens	- " -
	Feldhecke, WA 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Private Grünfläche Mähwiese/Hauskoppel/Hausgarten/Obstbaumwiesen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Sichtdreieck	
	Zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25
	Zu erhaltender Knick	BauGB
	Zu pflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Zu pflanzender Knick	
	Waldschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs 7 BauGB
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen von Baugebieten	
	Mass der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
D	Nachrichtliche Übernahmen Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung Gemäss §§ 5 und 6 DSchG	
K	Kulturdenkmale	§ 1(2) DSchG
E	Erhaltenswerte Gebäude	§ 1(5) BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter Vorhandene Grundstücksgrenzen	
1	Bezeichnung von Teilgebieten	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	bestehende bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen, die bis zur planmässigen Nutzung des Grundstücks bestehen bleiben können	

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbek vom 21.01.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 06.10.1989 erfolgt.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.10.1989 durchgeführt worden.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1990, 09.09.1993, 19.09.1994 und 10.08.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.1993, 24.02.1994 und 08.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.09.1993 bis 21.10.1993, vom 29.08.1994 bis 29.09.1994 und in der Zeit vom 28.08.1995 bis 28.09.1995 während der Dienstzeiten der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.09.1993, 12.08.1994 und 15.08.1995 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit Schreiben vom 10.01.1996 wurde zusätzlich eine eingeschränkte Beteiligung vorgenommen.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

6. Der katasteramtliche Bestand am 24.05.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.01.1994, 08.06.1995 sowie am 06.02.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.02.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 06.02.1996 gebilligt.

Barsbek, den 08.07.96 — Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB am 08.07.1996 dem Landrat des Kreises Plön ~~s Schleswig-Holstein~~ zur Genehmigung vorgelegt worden. Der Landrat des Kreises Plön ~~Schleswig-Holstein~~ hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Verfügung vom 23.09.1996 Az.: 4001-2400/B2 genehmigt.

Barsbek, den 24.10.1996 — 1. stellv. ~~Der~~ Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Barsbek, den 24.10.1996 — 1. stellv. ~~Der~~ Bürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.10.1996 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 30.10.1996 in Kraft getreten.

Barsbek, den 21.11.1996 — 1. stellv. ~~Der~~ Bürgermeister

Eingangsformel und Verfahrensvermerk Nr. 9 geändert in Erfüllung der Hinweise des Kreises Plön vom 23.09.1996 Az.: 4001-2400/B2.

Barsbek, den 24.10.1996 — 1. stellv. Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Barsbek über den Bebauungsplan Nr. 2

Für das Gebiet : Op´n Dörp, Neddelsthörn, Mühlenkamp, Heischkoppel und Heischredder

Teil B : Text

I. Erhaltung vorhandener ortsbildprägender Gebäude

1. Allgemeines

a) Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für alle Um- und Erweiterungsbauten sowie sonstige bauliche Veränderungen.

b) Für Kulturdenkmale im Sinne der 5 und 6 DschG gelten die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen nur insoweit, als sie der Gestalt und der historischen Eigenart dieser Gebäude nicht widersprechen.

c) Sonstige Abweichungen von den nachstehenden Festsetzungen bedürfen neben der Zustimmung der Gemeinde der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein.

2. Baugestalt und Baukörper

a) Nicht verändert werden dürfen die ortstypische, giebelständige Stellung der Baukörper zur Straße, die Firsthöhe und die Traufhöhe. Bei traufständiger Stellung gilt die vorgenannte Festsetzung sinngemäß.

b) Garagen im Bestand sind nur freistehend oder unter den Voraussetzungen zu Textziffer 3 e Satz 2 als Anbau zulässig und können ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den Grundstücken errichtet werden.

Dachformen

a) Folgende Dachformen sind zulässig:
- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer.

b) Die Dächer müssen eine symmetrische Neigung aufweisen.

c) Dacheinschnitte sind unzulässig.

d) Zwerchgiebel sind zulässig

e) Garagen sind mit Satteldach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad oder Pultdach mit einer Neigung von 15 bis 20 Grad zulässig. Bei angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenanbau in gleicher Neigung abzuschleppen.

4. Dachaufbauten, Dachfenster

a) Dachaufbauten an Kulturdenkmalen gem. §§ 5+6 DschG sind nur in Ausnahmefällen mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

b) Dachgauben sind als Schlepp-, Giebel-, Fledermaus- oder Lukengauben auszubilden.

c) Dachfenster sind nach Größe und Anzahl den Fenstern der Erdgeschosse unterzuordnen. Der Abstand zum Ortgang muß größer als 2,50 m sein.

d) Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit technisch möglich, unter dem Dach anzubringen. Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabol-Antennen sind im Sichtbereich der Strasse unzulässig.

5. Dacheindeckung

a) Für die Dacheindeckung zulässig sind Reet und naturrote S-förmige Ton-Dachpfannen.

b) Nicht zulässig sind unterschiedliche Dacheindeckungen innerhalb einer durch Baulinien und/oder Baugrenzen umfaßten überbaubaren Fläche.

c) Blechdächer auf Wirtschaftsgebäuden sind zulässig. Die Blechdächer sind in dunkelgrünen, dunkelroten bzw. braunroten Farben zu halten.

6. Außenwände

a) Die Wandflächen sind als zusammenhängende Ebene in Ziegelmauerwerk bzw. konstruktivem Fachwerk auszubilden.

b) Die Ansichtsbreite der Fachwerkhölzer muß mindestens 0,14 m betragen. Der Abstand zwischen den Stielen darf 1,25 m nicht überschreiten.

c) Vertikale Holzverkleidung an Giebeln sowie vertikale Verkleidung aus Blech oder Holz an Drempeln von Wirtschaftsgebäuden sind zulässig. Farbgebung für Verkleidungen wie zu Textziffer 5 c.

d) Unzulässig sind Kragplatten, Schutzdächer und Balkone.

e) Unzulässig sind ferner Verkleidungen aus folgenden Materialien:
1) Wellplatten aus Faserzement, Kunststoff oder Metall an Wohngebäuden,
2) flächige Faserzementverkleidungen,
3) Mosaik- oder Fliesen- bzw. Spaltplattenverkleidungen,
4) Waschbeton- oder strukturierte Betonflächenverkleidungen,
5) geputzte Oberflächen,
6) Keramikleisten,
7) Glänzende Metallleisten und Materialien, die stark reflektieren.

f) Abweichend von a) 5) sind nach vorheriger Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Schlemm- oder Rapputze für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, zulässig.

g) Mauerwerk und Gefache sind in roten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen. Verfugung der Ziegel in weiß bis grau. Fachwerkteile und Verbretterung sind rotbraun bis dunkelbraun zu streichen. Fachwerkteile können auch dunkelgrün oder blaugrün und Giebelverbretterungen auch grün/weiß oder braunrot/weiß gestrichen werden, oder gemäß historischen Befund.

7. Wandöffnungen, Fenster, Türen und Tore

a) Die Wandfläche muß die Öffnungen allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.

b) Für die Öffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis von Höhe und Breite muß mindestens 1,2 : 1,0 betragen.

c) Fenster müssen ¼ oder max. ⅓ Stein hinter die Aussenfront zurückspringen.

d) Fenster, Türen und Tore müssen aus Holz und Flachglas angefertigt werden.

e) An Neben- sowie Wirtschaftsgebäuden sind Stahlguß und Gußeisenfenster zulässig.

f) Fensterflächen, die eine Breite von 0,7 m und eine Höhe von 1,0 m überschreiten, sind durch je 1 Sprosse vertikal wie horizontal zu unterteilen. Bei Glasflächen in Türen oder Dieleneinfahrten in einer Größe über 1,5 qm gilt vorgenannter Satz entsprechend.

g) Unzulässig ist der Einbau von Glasbausteinen.

h) Zulässige Farben für Fenster, Türen und Tore : weiß, braun (Holztöne), blaugrün, grün oder gemäß historischen Befund.

8. Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten

a) Für Hofflächen und Hofzufahrten sind nur wassergebundene wasserdurchlässige Decken zulässig.

b) Abweichend von a) ist das Verlegen von Natur- und Betonpflastersteinen für Fahrspuren, Stellplätze und Gehwege zulässig.

c) Nicht zulässig ist das flächige Verlegen von Betonplatten und anderen wasserundurchlässigen Materialien.

9. Werbeanlagen und Warenautomaten

a) Werbeanlagen und Warenautomaten sind als integrierter Bestandteil der Fassade anzubringen und so zu gestalten, daß der Gesamteindruck nicht beeinträchtigt wird. Senkrechte und waagerechte Fassadengliederungen und Architekturteile dürfen nicht überschritten oder überdeckt werden.

b) Werbeschriften sind flach an der Außenwand anzuordnen. Sie müssen einen seitlichen Abstand entsprechend den Öffnungen im Erdgeschoß von den Gebäudekanten einhalten. Bei einer max. Fläche von 0,5 qm darf die Höhe max. 0,2 m betragen.

c) Nicht selbstleuchtende Schilder und Steckschilder in handwerklicher Ausfertigung dürfen max. 0,80 m auskragen.

II. Gestaltung neuer baulicher Anlagen

1. Baukörper

a) Die zulässige Traufhöhe von Hauptgebäuden beträgt 2,60 m einschließlich 0,50 m Sockelhöhe bei Unterkellerung. Für Nebengebäude ist eine Traufhöhe von 2,00 m zulässig.

b) Abweichend von 1.a) ist bei den Gebäuden A,B,C,D, im Teilgebiet MD5, eine Traufhöhe von 4,90 m zulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen, Dachfenster

a) Für Neubauten sind ausschließlich Satteldächer sowie Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

b) Die Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden 35 bis 55 Grad, bei Nebengebäuden 20 bis 45 Grad. Ansonsten gelten die Festsetzungen der Textziffern 3 b) - f) und 4 b) aus Kapitel I.

3. Dachdeckung

Für Neubauten sind ausschließlich die Materialien Reet und Tonpfannen (rot und rotbraun unglasiert) zulässig, oder Dachziegel angeglichene rote Doppel S-Betonpfannen.

4. Wandflächen

a) Zulässig sind konstruktive Fachwerk- und reine Backstein- bzw. Ziegelwände in der ortstypischen Farbgebung. Ansonsten gelten die Festsetzungen der Textziffer I 6 e).

b) Vertikale und horizontale Holzverkleidungen im Aussenwandbereich sind zulässig. Farbgebung wie zu Textziffer I 6 g) einschließlich aller Holztöne.

5. Fenster, Türen, Tore

a) Für Fenster gelten die Festsetzungen zu Textziffern I 7 d) und f) - h)

b) Türen und Tore von Haupt- und Nebengebäuden sollten im traditionellen Stil der Region gehalten sein. Es gelten hierzu die Festsetzungen der vorgenannten Textziffern.

6. Lärmschutzmaßnahmen

a) Für Wohngebäude, die unmittelbar an der Bundesstraße liegen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB festgesetzt.

7. Einfriedungen

a) Auf die Einfriedung einzelner Grundstücke ist zu verzichten. Verpflichtend sind Einfriedungen an Grundstücken, die an Haupterschließungsstraßen angrenzen.

b) Zulässig für die Einfriedung von Grundstücken an Haupterschließungsstraßen sind Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen, gemauerte Sockel, trockene Feldsteinmauern und Holzzäune bis 1,0 m Höhe. Jägerzäune sind ausgeschlossen.

c) Für die von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen wird eine maximale Höhe von 0,70 m fest gesetzt (§ 9 Abs.1,10 BauGB).

8. Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten

a) Es gelten hierfür die Festsetzungen der Textziffern von I,8 a - c

III. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

1. Feldhecke (Teilgebiet WA/ 6)

a) Die schwächer entwickelten Exemplare der Nachpflanzungen sind nach 10 Jahren auf den Stock zu setzen, insgesamt jedoch nicht mehr als 50%.

b) Darüber hinaus darf in den Gehölzbestand nicht eingegriffen werden.

c) Der Krautsaum ist mit Landschaftsrasensaat nach DIN 18917 einzusäen.

d) Eine einmalige Mahd im Spätsommer ist zulässig.

2. Bebauung „ehemaliger Sportplatz" (Teilgebiet WA/ 7)

a) Ausgleichsmaßnahmen durch Neuanpflanzung von Bäumen und Knicks gemäss Planzeichnung und Textziffer IV.

b) Für die Befestigung von Erschließungsstraßen, Hof- und Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze und Gehwege sind ausschließlich wassergebundene Ausführungen oder kleinteilige Pflastermaterialien in Sandbett oder Rollkies zulässig.

c) Regenwasser ist vorrangig auf den Hausgrundstücken schadlos zu beseitigen.

IV. Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

1. Festgesetzte Bäume sind als heimische Laubgehölze (Linde, Eiche, Kastanie, Buche, Ahorn) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen.

2. Für die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt bei eventuellem Abgang der vorgenannte Text.

V. Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Nicht zulässige Nutzungen innerhalb der MD - Gebiete sind:
a. Vergnügungsstätten
b. Tankstellen

VI. Planungsrechtliche Festsetzung

1. In den MD - Gebieten (1/2/4/5) Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 12 und 13 LBO

2. Begünstigte der mit Geh-, Fahr - und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Gemeinde, sowie Ver - und Entsorgungsträger.