SATZUNG DER GEMEINDE BARSBEK, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER STRASSE MÜHLENKAMP HAUSNUMMERN 30 UND 32"

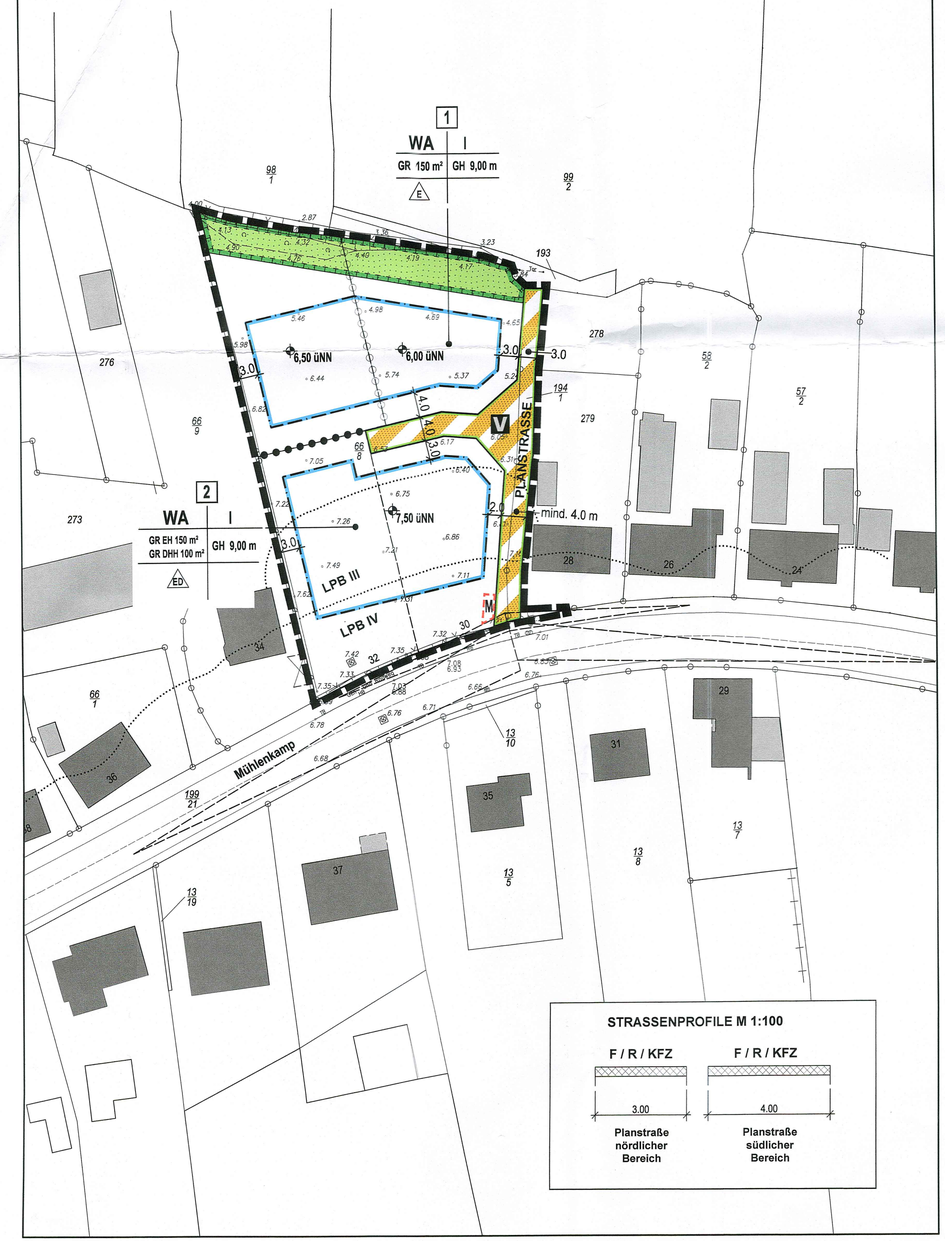
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein, jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Barsbek vom 26. April 2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "nördlich der Strasse Mühlenkamp Hausnummer 30 und 32", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES GEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
GR 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR EH 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
6,50 üNN	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+20 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
66/9	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
1	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
LPB III / LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH	
× 6.75	HÖHENPUNKT	
4.0	MASSANGABEN IN METERN	
	SICHTDREIECK	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. Im Plangebiet gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

1.2. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

2.2. Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

3) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

3.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Teilgebiet 1 beträgt 650 m² für ein Einzelhausgrundstück. Im Teilgebiet 2 beträgt sie 550 m² für ein Einzel- oder Doppelhausgrundstück.

Die zum Grundstück gehörenden privaten Grünflächen innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche dürfen auf die Grundstücksgröße angerechnet werden.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

4.1. In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4.2. In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Doppelhaus- ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 800 m² sind zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

5.1. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine flächendeckende gestufte Anpflanzung mit standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Esche, Rotbuche, Stieleiche, Süßkirsche, Hainbuche, Hasel, Holunder, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Weißdorn) vorzunehmen. Die Anpflanzung hat mit unterschiedlichen Gehölzqualitäten aus Sträuchern, Heistern und Bäumen (1 St/ 1,5 m²) zu erfolgen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.2. Je Grundstück sind zwei großkronige Laub- oder Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3. Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücke innerhalb des WA-Gebietes sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche) einzufrieden. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

6) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

6.1. Im Teilgebiet 2 sind zum Schutz vor Außenlärm Wohnräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen. Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von R'w,res mindestens dem in der Tabelle angegebenen Wert entsprechen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB Erf. R'w,res	
		Wohnungen	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu-, Um- und Ausbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.2. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im Teilgebiet 2 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

6.3. Die Anordnung von Schlafräumen im Gebäudegrundriss ist im Teilgebiet 2 nur auf der dem Schall abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

6.4. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere An-forderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

7.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art, die Anlage von Stell- oder Parkplätzen sowie sichtbehindernde Anpflanzungen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

8.1. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit rotem Verblendmauerwerk oder Putz.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

8.2. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25° und maximal 48°.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 84 (1) 5 LBO

9.1. Stellplatzflächen, Zuwegungen zu Stellplätzen und Garagen, Wege und Platzflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Sickerpflaster, Pflasterklinker mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterstraße etc.) sofern rechtliche Bestimmungen zum Gewässer- und Bodenschutz dem nicht entgegenstehen.

9.2. Die Sammelstelle für Müllbehälter ist mit einem Sichtschutz oder einer Laubholzhecke zu umgeben. Die Höhe der Einfassung bzw. Umpflanzung muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26. Oktober 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Probsteier Herold" am 29. April 2016 erfolgt.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs.2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26. Oktober 2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. Mai 2016 bis einschließlich 10. Juni 2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29. April 2016 durch Abdruck im "Probsteier Herold" bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Mai 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbek, den 20.12.2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22. Juni 2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 14.08.17 — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. August bis 29. August 2016 während der Öffnungszeiten nach § 4aAbs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. August 2016 durch Abdruck im Probsteier Herold bekannt gemacht.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.Juli.2016 und am 26.April 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26. April 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Barsbek, den 20.12.2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung des Kreises Plön zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Landrätin des Kreises Plön hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Bescheid vom 29.12.2017 Az. 61-2400/183.1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

13. ~~Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Landrätin des Kreises Plön hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom _____ Az: _____ bestätigt.~~

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbek, den 20.12.2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird sind am 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung eischließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 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 10.01.2018 in Kraft getreten.

Barsbek, den 12.01.2018 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE BARSBEK

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709
E-Mail-Adresse: info@gb-afs