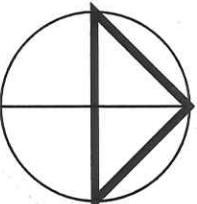


SATZUNG DER GEMEINDE KROKAU, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER STRASSE WIESENHOF, ÖSTLICH DER STRASSE HÖRN UND SÜDLICH DER STRASSE SINJENWEG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
 ES GILT DIE BAUVVO VOM 23. JANUAR 1990
 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 am 20. Juli 2017 (GBl. S. 2869)



MASSSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	L FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	§ 9 BauGB, BauVVO
	GRÖSSE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES GEBIETS	§ 16 Abs. 5 BauVVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HOHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauVVO
	WA ALGEMEINES WOHNGEBIET	§ 10 BauVVO
	GR 179 m² MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauVVO
	GR 175 m² MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHAUSER	§ 16+17 BauVVO
	GR 160 m² MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSKALTEN	§ 16+17 BauVVO
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS	§ 16+20 BauVVO
	TH 14,0m MAXIMALE TRAPFHOHE IN METERN ÜBER DER HOHE DES ERDGESCHOSSERTRITTSBOBENS	§ 16+18 BauVVO
	GR 14,0m MAXIMALE GEBÄUDEHOHE IN METERN ÜBER DER HOHE DES ERDGESCHOSSERTRITTSBOBENS	§ 16+18 BauVVO
	E NUR EINZELHAUSER ZULASSIG	§ 22 BauVVO
	ED NUR ENZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG	§ 22 BauVVO
	TH 10,0m MAXIMALE HOHE DES ERDGESCHOSSERTRITTSBOBENS IN METERN ÜBER NHN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauVVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauVVO
	HAUSGRUND PRIVATE GRUNDLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN BEFAHRENE UND ENTSONDUNGSSTRÄGER UND DER ANLEGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLEGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	L DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENE GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	
	HOHENPUNKT ÜBER NHN	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	FORTFALLENDEN GEBÄUDE	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauVVO nicht zulässig (Betriebsunterstützende, nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in dem vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.
Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauVVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverleibten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 25 m² bei Einzelhäusern und maximal 15 m² je Doppelhausanlage erhöht werden.
- Größe der Baugrundstücke
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m² für ein Einzelhaus und 750 m² für ein Doppelhausgrundstück.
Hiervon ausgenommen ist das nichtdichte in Aussicht genommene Grundstück im Teilgebiet 1. Hier muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² betragen.
- Beschänkung der Zahl der Wohnungen
 - Im Teilgebiet 1 mit der Festsetzung „Einzelhaus“ sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
 - Im Teilgebiet 2 mit der Festsetzung „Einzel- und Doppelhaus“ sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. Wohneinheit je Doppelhausanlage) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen
 - In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes, Abgasse- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
 - Nebenanlagen, Stülplätze und Garagen
§ 9 (1) + 22 BauGB, § 12, 22 Abs. 5 BauVVO
 - Die Errichtung von Garagen, überdachten Stülplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig.
- Gründortliche Festsetzungen
 - Die festgesetzten Einzelbauten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einer dieser Bäume sind mindestens zwei Solithochstämme innerhalb des Pflanzungsbereichs neu anzupflanzen. Bei Baumrissen sind die Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumabnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.
 - Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Rand des Pflanzungsbereichs ist eine zweifache, rechteckige Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind regionaltypische Gehölzer (Heilbalsam) von mindestens 70 % aufzuweisen muss oder c) mit Holzverkleidungen aus lichen Betonen naturnahen oder farblos lasiert, in geeigneter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
- Örtliche Bauvorschriften
 - Außere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) BauGB, § 94 LBO
§ 64 (1) LBO
 - Im gesamten Pflanzgebiet ist die Gestaltung der Hauptgebäude nur zulässig
a) in roten, bis rotbraunen, gelben, grauen, weißen oder weiß geschlammten sowie mit Mischtonen der gesamten Farben gestrichelten Verbundmattenwerk,
b) in einer ziegelfarbenen oder in einem hellen Farbton überstrichenen gelben Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellwert) von mindestens 70 % aufzuweisen muss oder
c) mit Holzverkleidungen aus lichen Betonen naturnahen oder farblos lasiert, in geeigneter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

VERFAHRENSVERMERKE

- Angestellt aufgrund des Aufstellungsschlusses der Gemeindevertretung vom 06. Juni 2016. Die örtliche Behörde aufgrund des Aufstellungsschlusses ist durch Abdruck im Protokoll Herold am 28. Oktober 2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07. November 2016 durchgeführt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am 29. November 2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. Januar 2018 bis einschließlich 01. März 2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Ausstellungszeit von allen Personen (auch von den Mitgliedern der Gemeindevertretung) entgegennehmen werden können, am 19. Januar durch Abdruck im Protokoll Herold bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25. Januar 2018 zur Angabe einer Stellungnahme angefordert.

Krokau, den 17. JULLI 2018

Bürgermeister

Siegelabdruck

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Krokau, den 17. JULLI 2018

Bürgermeister

Siegelabdruck

Krokau, den 17. JULLI 2018

Bürgermeister

Siegelabdruck

Krokau, den 23. JULLI 2018

Bürgermeister

Siegelabdruck

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE KROKAU

GUNTRAM BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ, 9 a
 24105 KIESEL
 Tel. 0421/7219190 Fax 07141/9110
 E-Mail-Adresse: info@gb-pla.de