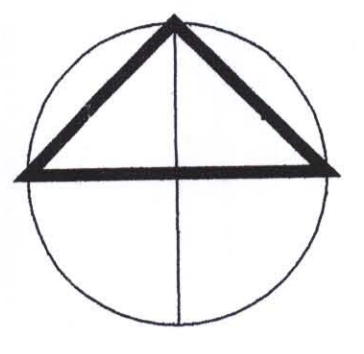


SATZUNG DER GEMEINDE KROKAU, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER DORFSTRASSE UND ÖSTLICH DER STRASSE HÖRN"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Krokau vom 24. Juli 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Südlich der Dorfstraße und östlich der Straße Hörn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHNERKLÄRUNG

PLANZEICHNEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GF 300 m²	MAXIMAL OBERBAUBARE GESCHOßFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GR 180m²	MAXIMAL OBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOßE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÖN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FREILEITUNG	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	BEGRENZUNG DES REDUZIERTEN WALDSCHUTZSTREIFENS	§ 9 Abs.6 BauGB § 32 Abs.5 LWaldG
II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENE GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKNUMMERN	
	BÖSCHUNG	
	HÖHENLINIEN	
	HÖHENPUNKTE ÜBER NN	
	MASANGABE IN METERN	
	TEILGEBIETE	
	SAMMELSTANDORT FÜR ABFALLBEHALTER	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. März 2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom 08. Juni 2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14. Juni 2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berichtigten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. April 2002 und vom 3. Juli 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 27. März 2002 und am 13. Juni 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 17. April 2002 für die Dauer eines Monats während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den gebildeten und ergründeten Teilen vorgetragen werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung an allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 8. April 2002 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 5) geändert. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung vom 26. Juni 2002 für die Dauer von zwei Wochen während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den gebildeten und ergründeten Teilen vorgetragen werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung an allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17. Juni 2002 öffentlich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 27. März 2002, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Krokau, den 30.09.2002
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. Juni 2002 und am 24. Juni 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neumünster, den 26. Sept. 2002
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. Juli 2002 von der Gemeindevertretung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss genehmigt.
Krokau, den 30.09.2002
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.
Krokau, den 30.09.2002
Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.10.2002 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Entschieden von Entschlagsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum des Beschlusses in Kraft getreten.
Krokau, den 07.10.2002
Der Bürgermeister

Loge- und Höhenplan

Gemarkung Krokau
Flurstück 45/5 u.a.
B-Plan 3
Stand: 14.08.2001

Die Höhen beziehen sich auf NN

Die außerhalb des B-Plangebietes dargestellten Gebäude und Grenzen wurden digitalisiert und haben graphische Genauigkeitsanforderungen.

Die in Klammern dargestellten Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenangabe der Grundmaße.

C. de Vries Dpt
Neumünster 32
24537 Neumünster
Tel.: 04321/15515
Fax.: 04321/13430
E-Mail: C.deVries@pl.com

TEIL B - TEXT

- ### PLANNINGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 BauGB, BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
 - In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche und Geschossfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
 - Größe der Baugrundstücke** § 9 (1) BauGB
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt:
 - für eine Bebauung mit einem Einzehhäuser 700 m²
 - für eine Bebauung mit einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte 450 m².
 - Beschränkung der Anzahl der Wohnungen** § 9 (1) BauGB
 - In allen Teilgebieten ist die maximale zulässige eine Wohnheit je Einzehhäuser oder eine Wohnheit je Doppelhaushälfte als Doppelhaushälfte.
 - Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (1) BauGB
 - Die Höhe der Objekte des EG-Fertigstellungsbereichs der Hauptgebäude darf in allen Teilgebieten maximal 0,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.
 - Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (Schichthöhe der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Dachhaut) der Hauptgebäude sind in allen Teilgebieten auf die tabellarische Höhe des EG-Fertigstellungsbereichs bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
 - in den Teilgebieten 1 bis 3 für die Traufhöhe 4,50 m und für die Gebäudehöhe 8,50 m,
 - in dem Teilgebiet 4 für die Traufhöhe 3,75 m und für die Gebäudehöhe 8,50 m.
 - Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) BauGB
 - In allen Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche aus gemessen zulässig.
 - In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche aus gemessen zulässig. Hieraus ausgenommen sind Einrichtungen für Abfallbehälter.
 - Alle Nebenanlagen müssen jedoch einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mindestens 1,00 m aufweisen.
 - In dem Teilgebiet 4 sind innerhalb der Fläche des Waldschutzbereichs Nebenanlagen und Feuerstellen mit festen Brennstoffen nicht zulässig.
 - Je Baugrundstück dürfen nur zwei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden. Die Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von insgesamt 20 m² nicht überschreiten.
 - Gründungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) 1, § 9 (1) 2, § 9 (1) 2a BauGB
 - Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgabe eines Baugesuchens vorzunehmen.
 - Die festgesetzten Einzelbäume sind als Laubbäume mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpfanzter Baumchughaltigkeit aufweisen. Die Standardhöhe des Baumes muss mindestens 8 m betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen und vor dem Überfahren zu schützen. (Hinweis: GOP als Anlage Nr. 1 zur Begründung).
 - Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbau oder ein Obstbaum mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpfanzter Baumchughaltigkeit aufweisen. (Hinweis: GOP als Anlage 1 zur Begründung).

- Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der südlichen Galtengrenze des Teilgebietes 1 sind 4 Obstbäume in einer Reihe mit einem Mindestabstand von 5,00 m anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpfanzter Baumchughaltigkeit aufweisen. (Hinweis: GOP als Anlage Nr. 1 zur Begründung).
 - Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 i.V.m. § 8 a BImSchG sollen innerhalb der Grünfläche im nordöstlichen Planungsbereich in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen wird die Anpflanzung einer Obstweide mit mindestens 20 Obstbäumen festgesetzt. (Hinweis: GOP als Anlage Nr. 1 zur Begründung).
- ### 7) Nachrichtliche Übernahmen
- § 9 (1) BauGB
- Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Waldgebiet an. Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen des § 32 (1) (WaldG) zum Waldschutz (Waldschutzbereich) zu beachten. In der Planzeichnung (Teil A) ist die mit Zulassung des Kreises Plön reduzierte Tiefe des Waldschutzbereichs dargestellt.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- § 19 Abs. 6 BauGB, § 42 BauGB
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 19 (1) 1 BauGB
 - In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig:
 - mit einem roten oder weißen Verblendmauerwerk,
 - mit einem glatten Außenputz in weißer Farbgebung,
 - oder ausschließlich in den Farben Rot, Braun oder Grau oder mit einem farblosen Laseranstrich. Farblich sind die Fassaden einheitlich zu gestalten.
 - Für die giebelseitigen Fassaden aus Verblendmauerwerk und Außenputz dürfen im Bereich der Dachgeschoße auch verwendet werden:
 - Holzverkleidungen aus fichten Brettern mit einem Farbanstrich in den Farben Rotweiss oder Grau oder mit einem farblosen Laseranstrich,
 - oder steinernen Wandverkleidungen aus grauem Schiefer oder Schieferersatzbaustoffen in den Farben Rotweiss oder Grau.
 - Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Fassadengestaltung, Farbgebung, Dachdeckung und Dachform aufweisen.
 - Die Außenverkleidung der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen muss aus einer Holzverkleidung bestehen oder teil in Material und Farbe den Hauptgebäude entsprechen.
 - Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmformen zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen. Die Dächer sind mit Dachziegeln in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken oder sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
 - Dachaufbauten dürfen eine Einseitigkeit von 4,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu dem seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen mindestens betragen:
 - im Bereich der Traufe 70 cm,
 - im Bereich des Ortsganges 30 cm.
 - In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
 - Sichschutzwände dürfen nur in einer Holz- oder Metallkonstruktion errichtet werden. Die maximale Abmessung der Sichtschutzwände darf die Höhe von 2,00 m und die Länge von 5,00 m nicht überschreiten.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedigungen** § 19 (1) 1 BauGB
 - Alle öffentlichen Parkflächen für Kraftfahrzeuge, öffentliche Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen, wie auch die Verkehrsflächen der in der Planzeichnung festgesetzten Wohnwege B und C, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengitterstein, Kies, Splittstein, Pflasterstein mit einem großen Fugenteil) oder Granitplatten herzustellen.

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE KROKAU

JÄNICKE UND BLANK SKANDINAVIENDÄMM 251
ARCHITECTURBÜRO FÜR 24109 KIEL
STADT- UND ORTSPLANUNG 0431/53588-20 FAX 531080