

# SATZUNG DER GEMEINDE PRASDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE ZWISCHEN PASSADER WEG UND HAGENER WEG"

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 Prasdorf vom 24. Februar 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "südöstlich der Ortslage zwischen Passader Weg und Hagener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



**Lage- und Höhenplan**  
 Gemarkung: Prasdorf Flur: 3  
 Maßstab: 1:1000  
 Ges.Bu.Nr.: 7555 Misc  
 Stand: 07.05.2002  
 Bearbeiter: Jankowicz  
 Telefon: 04321-9120-24  
 C. de Vries Obit  
 Neudorfer Str.  
 24537 Neumünster  
 Tel.: 04321/5515  
 Fax: 04321/3430  
 E-Mail: CVries@aol.com  
 Die Höhen beziehen sich auf NN

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 BauGB, BauNVO
  - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
    - Ferienhäuser,
    - Gemeinschaftsanlagen für die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser und
    - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
  - Im gesamten Plangebiet darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigbodens maximal 0,35 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche.
  - Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
    - für die Traufhöhe 3,00 m und
    - für die Gebäudehöhe 5,50 m.
 Im Baufeld mit dem besonderen Nutzungszweck „Gemeinschaftshaus“ darf die Gebäudehöhe maximal 6,00 m betragen.
  - Die maximal zulässige Gebäudehöhe für überdachte Stellplatzanlagen beträgt 2,75 m über der festgelegten Geländeoberfläche.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) 4 + 23 BauGB, § 12 (6), § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO
  - Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soweit nicht gesondert ausgewiesen nur innerhalb der festgesetzten Baufelder bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> je Baufeld zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
  - Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) nur in den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Bereich des Verkehrswendeplatzes dürfen überdachte Stellplatzanlagen jedoch nicht errichtet werden und im gesamten Plangebiet sind Garagen unzulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 15 BauGB
  - Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
- Grünordnerische Festsetzungen** § 9 (1) 15, § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 + 8 BauGB
  - Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Laubbäumen und Gehölzpflanzen zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen- und Gehölzarten vorzunehmen.
  - Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist einer gesteuerten, natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist mit einer Initialbepflanzung aus Gehölzarten und Einzelbäumen zu bepflanzen. Sie ist gegenüber sonstigen Nutzungen abzusichern und im südwestlichen Randbereich der Ferienhausgruppe Nr. 1 gegenüber dieser durch eine Bepflanzung aus Laubbäumen als standortgerechten und heimischen Arten abzugrenzen.
  - Entlang der Dorfstraße am westlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche eine bepflanzte Verwallung anzulegen. Die Höhendifferenz zwischen dem vorhandenen gewachsenen Boden und der Kuppe der Geländeoberfläche darf maximal 1,50 m betragen. Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
  - Das vorhandene Kleingewässer am westlichen Rand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche unter Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Randgehölze zu erweitern. Im nördlichen Randbereich des neu anzulegenden Kleingewässers ist eine Flachwasserzone auszubilden.
  - Die Ferienhausgrundstücke sind gegenüber den in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Flächen mit einer leichten Geländemodellierung von maximal 0,50 m Höhe abzugrenzen, die abschnittsweise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.
  - Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche ein 30,00 m langer Knickwall anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
  - Die festgesetzten Stellplatzanlagen zugunsten der Ferienhausgruppen sowie der zentrale Müllstandort sind gegenüber angrenzenden Grünflächen mit einer Bepflanzung aus Laubbäumen abzugrenzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
  - Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume muss mindestens 6,00 m<sup>2</sup> betragen und gegen Überfahren geschützt sein.
- Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (9) BauGB
  - Für die vorhandenen Knicks an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes gelten die Bestimmungen des § 15b LNatSchG i. V. mit dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 92 (1) 1 LBO
  - Die Gestaltung der Fassaden der Gebäude ist nur zulässig mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern oder flachen Bohlen. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur oder in den Farbönen Braun, Grau oder Beige auszuführen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig. Für die Gestaltung von Türen und Fenstern dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
  - Die Gestaltung der Fassaden von Nebenanlagen hat in Material und Farbe der Gestaltung der Hauptgebäude zu entsprechen.
  - Die Gestaltung der Außenwände der überdachten Stellplätze (Carports) ist nur zulässig mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern in den Farbönen Braun, Grau oder Beige oder mit einem farblosen Lasuranstrich.
  - Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 30° betragen. In dem Baufeld mit dem besonderen Nutzungszweck „Gemeinschaftshaus“ dürfen Dächer auch als Zeltdach ausgebildet werden. Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten und Dachschwelle unzulässig.
  - Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude und die Stellplatzüberdachungen sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
  - Nur für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer des Gemeinschaftshauses ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
  - Empfangsanlagen für die Telekommunikation (wie z. B. Satellitenschüsseln) dürfen nicht an den Außenwänden und auf den Dächern der Ferienhäuser angebracht werden. Für das gesamte Ferienhausgebiet ist nur die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage zulässig.
  - Für die Werbung sind nur unbeleuchtete freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Eingangsbereich zum Ferienhausgebiet zulässig. Die Größe der Schilder darf 1,00 m<sup>2</sup> und ihre Höhe über Gelände 3,00 m nicht überschreiten.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen** § 92 (1) 3 LBO
  - Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Carports) in wasserdrücklässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist zulässig:
    - als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
    - als Grandfläche,
    - mit Rasengitterbauelementen oder
    - mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke mit standortgerechten Gehölzen zulässig innerhalb der beiden Ferienhausgruppen gegenüber der privaten Verkehrsfläche. Hiervon ausgenommen ist die Einzinkung der Maßnahmenfläche im Bereich der Ferienhausgruppe Nr. 1 (Hinweis: siehe Textziffer 5.3).
  - Die Aufstellung von Müll- und Glasbehältern ist nur innerhalb der zentralen Müllsammelstelle am Verkehrswendeplatz zulässig. Die Sammelstelle ist mit einem Sichtschutz oder einer Laubholzhecke zu umgeben. Die Höhe der Einfriedungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

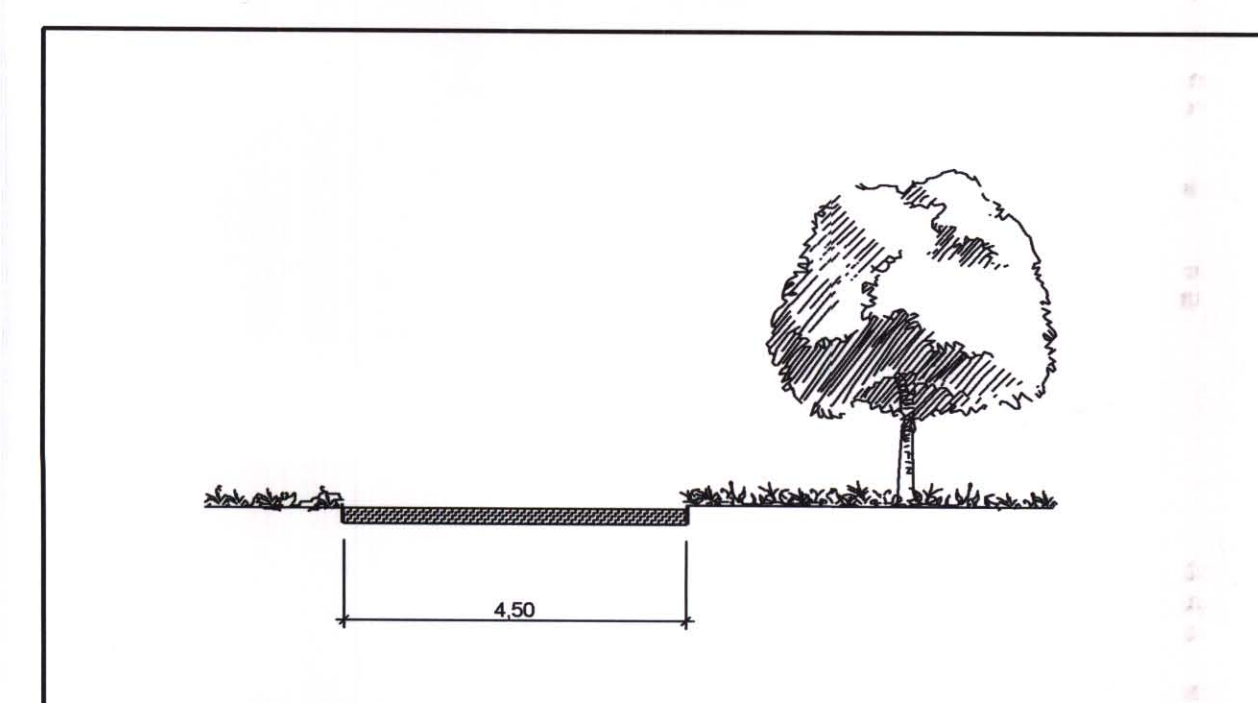
## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN ZWECKBESTIMMUNG: FERIENHÄUSER	§ 10 BauNVO
	MAXIMALE GRÖÖE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
	MAXIMALE GRÖÖE DER GESCHOSSFLÄCHEN	§ 16+17 BauNVO
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	AUFENTHALTS- UND SPIELFLÄCHE	
	WASSERFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	ANPFLANZEN 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.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATUR-SCHUTZRECHTS (GESCHÜTZTES BIOTOP NACH § 15a LNatSchG)	§ 9 Abs.6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4+22 BauGB
	STELLPLATZE	
	MÜLLSTANDORT	
	BESONDERER NUTZUNGSZWECK: GEMEINSCHAFTSHAUS	§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB
	MIT GEH-FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUNÜSTEN DER GEMEINDE UND DER VER- UND EMTSORGUNGSSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 u. 6 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

- VORHANDENES GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE ABGRENZUNG DER FERIENHAUSEINHEITEN
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKNUMMER
- BOSCHUNG
- HOHENLINIE
- NUMMER DER FERIENHAUSGRUPPE
- MAßANGABE IN METERN
- SICHTDREIECK
- EMISSIONSSCHWERPUNKT
- IMMISSIONSSCHUTZABSTAND
- VERKEHRSWENDEPLATZ

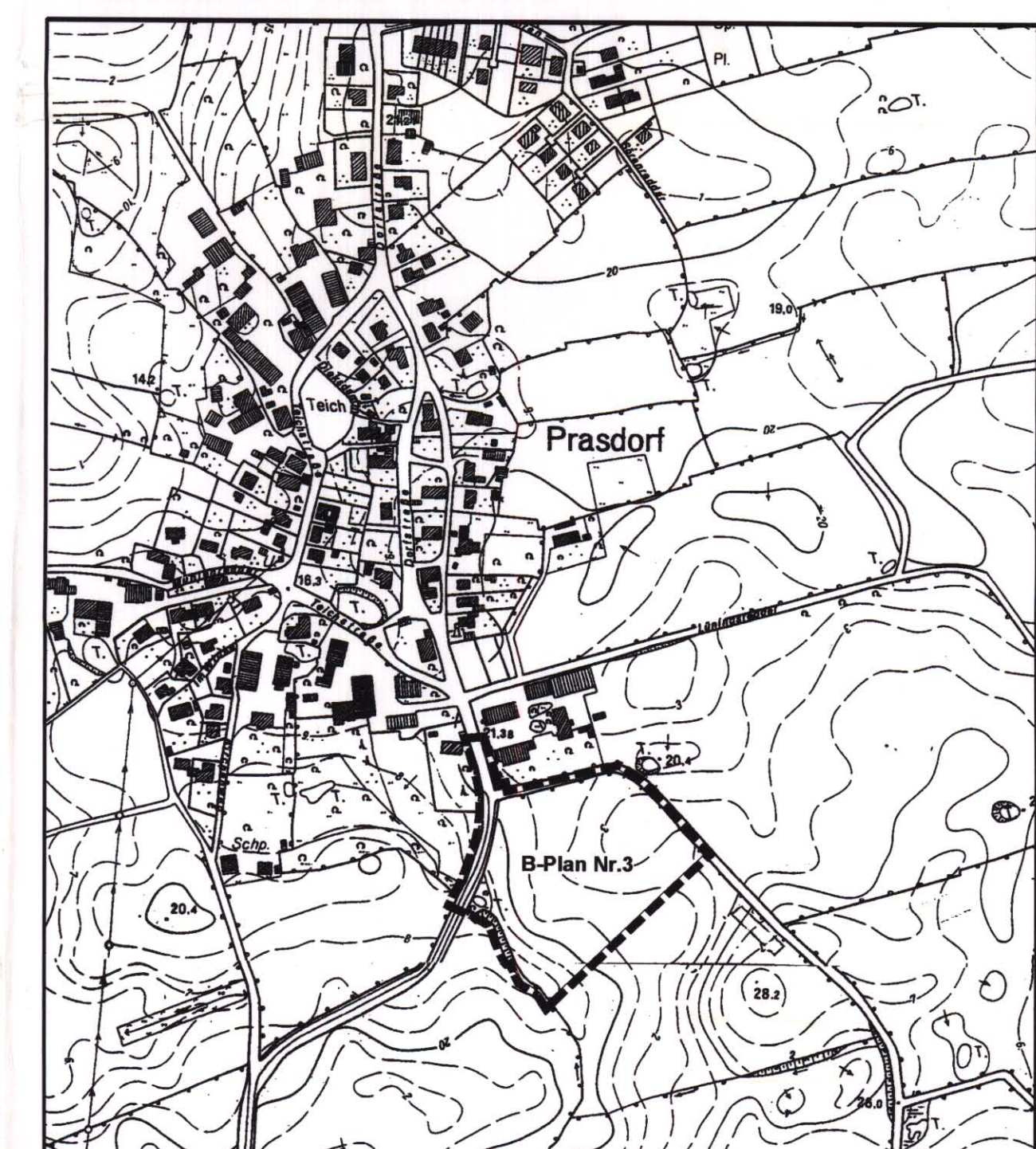
## WEGEPROFILE M. 1 : 100



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26. April 2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold vom 25. Januar 2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12. Februar 2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07. April 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18. März 2004 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 in der Zeit vom 13. April 2004 bis zum 17. Mai 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Probsteier Herold vom 02. April 2004 bekannt gemacht worden.  
 Prasdorf, den 01. JUN 2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28. Feb. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Neumünster, den 10. März 2005 Siegelabdruck Öffentl. bes. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. Februar 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. Februar 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.  
 Prasdorf, den 01. JUN 2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
 Prasdorf, den 01. JUN 2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde bereits am 09.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Da jedoch die Genehmigung der 3. Änderung des F-Planes nicht bekannt gemacht worden war, ist der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erneut bekannt gemacht worden. 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 04. Juli 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und walter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 1 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem 05. Juli 2006 in Kraft getreten.  
 Prasdorf, den 14 JUL 2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

## LAGEPLAN M. 1 : 5000



## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE PRASDORF