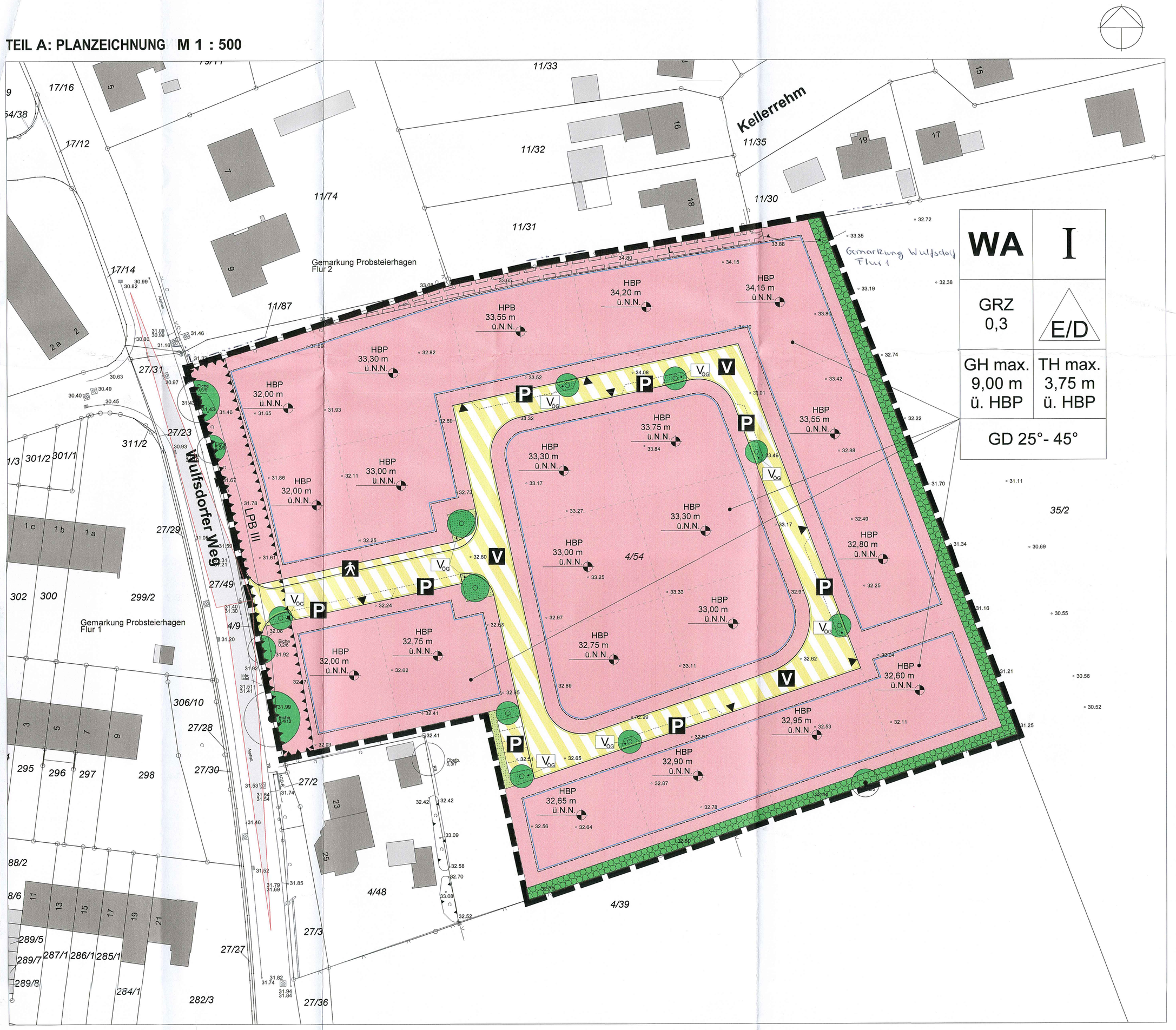
SATZUNG DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN, KREIS PLÖN ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

Für das Gebiet östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.11.2014 folgende Satzung der Gemeinde Probsteierhagen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, für das Gebiet östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH max. 9,00 m ü.HBP	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. 3,75m ü.HBP	Maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 3,75 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	
E/D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	GEBÄUDEGESTALTUNG	
GD 25° - 45°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 25° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fussgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
$V_{ÖG}$	Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
/	Baum, zu erhalten / Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
LPB III	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmpegelbereich III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Sichtdreieck	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, geplant	
4/54	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
16.32	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
	Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über Normalnull, z.B. 33,00 m ü.N.N.	

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D].

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH):
Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) bis zum höchsten Punkt des Daches. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

Traufhöhe (TH):
Die maximal festgesetzte Traufhöhe (TH) wird gemessen von dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt von Dach und Wand (Außenhaut) gemäß LBO S-H.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1 Fassaden:
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen sind auch andere Fassadenmaterialen zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.2 Dacheindeckungen:
Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

4.3 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze:
Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie abweichende Materialien für Dach und Wand zulässig.

5. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 3,00 m betragen.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Wulfsdorfer Weg/ Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht (L)
Die als Leitungsrecht (L) festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen belastet.

Die als Leitungsrecht (L) festgesetzte Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen ist von jeglichen baulichen Anlagen gem. LBO freizuhalten. In der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Probsteierhagen ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen unzulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Erhalt des Baumbestandes und Anpflanzung von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Straßenbäume (mind. 10 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Die zu pflanzenden Baumarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sowie die neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen, sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

8.2 Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Am östlichen und südlichen Rand des neuen Wohnquartiers ist als Abgrenzung zur offenen Landschaft eine zweireihige Hecke mit mindestens 2,50m Breite und einer Höhe von mindestens 1,20m und maximal 1,60m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgestaltung von Böschungen und Aufwallungen ist im Bereich der Hecke nicht zulässig. Es sind nur Zäune zulässig, die die Hecke in ihrer festgesetzten Höhe, Breite, Gestaltung und Funktion nicht beeinträchtigen und in ihrer Höhe nicht überragen.

Hinweise

Artenschutz:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Eingriffe – Ausgleichsmaßnahmen:
Ein Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs wird erfolgen und in der kommenden Planung berücksichtigt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.08.2013 durch Abdruck im Probsteier Herold erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.09.2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.02.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2014 bis 26.09.2014 während der Dienststunden des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.08.2014 im Probsteier Herold bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Probsteierhagen, den 09.02.2015 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.07.2014 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 12.01.2015 — Siegel — ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Probsteierhagen, den 09.02.2015 — Bürgermeister

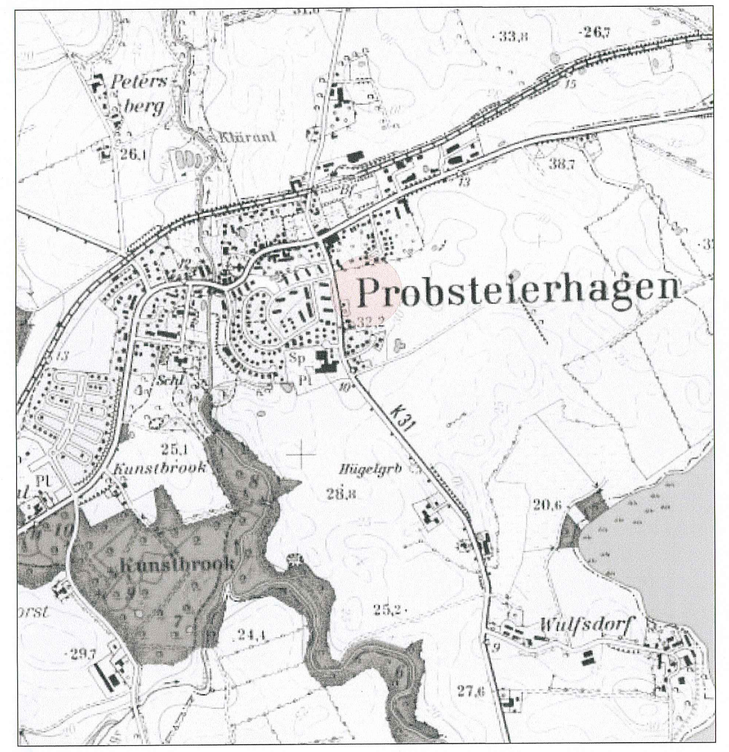
10. Der Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Probsteierhagen, den 09.02.2015 — Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.02.2015 (vom 16.02.2015 bis 27.02.2015) durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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 26.02.2015 in Kraft getreten.

Probsteierhagen, den 16.02.2015 — Siegel — Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



SATZUNG DER GEMEINDE PPROBSTEIERHAGEN, KREIS PLÖN ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

Für das Gebiet östlich des Wulfsdorfer Weges, südlich der Straße Kellerrehm und nördlich der Straße Seeblick.

Bearbeitung : 12.06.2014, 18.11.2014

B2K BOCK · KÜHLE · KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HASSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431-664864-0 * Fax 0431664864-29
email: info@b2k-architekten.de
www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT : /

ART DES VERFAHRENS : ■ REGELVERFAHREN ☐ VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 13 A) (DER INNENENTWICKLUNG) § 13a BauGB

STAND DES VERFAHRENS : ■ § 3(1) BauGB ■ § 4(1) BauGB ☐ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ■ § 1(7) BauGB ■ § 10 BauGB