SATZUNG DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 FÜR DAS GEBIET "MECKLENBURGER STRASSE, POMMERNRING UND OSTPREUSSENWEG"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 2 3. September 2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig - Holstein S. 47), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Probsteierhagen vom 16. Oktober 2007 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "Mecklenburger Straße, Pommernring und Ostpreußenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS 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
	ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES TEILGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
GR 100m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16+18 BauNVO
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	§ 16+18 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
6 P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	
	FUSSGÄNGERWEG	
	VERSORGUNGSANLAGE (TRAFO)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	KINDERSPIELPLATZ	
	WASSERFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
6Ga zug. TG1	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN MIT ANZAHL DER PLÄTZE UND TEILGEBIETSZUORDNUNG	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
5St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
(M)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MÜLLBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
GL zug. A+V+O	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER UND DER ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
GL zug. A+V	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	
G zug. O	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
(E)	ERHALTENSWERTES GEBÄUDE	§ 9 Abs.6 BauGB § 172 Abs.1 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
18	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
213/2	FLURSTÜCKSNUMMER	
26	HÖHENLINIE	
6.7	MASSANGABE IN METERN	
1	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	SICHTDREIECK	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. Januar 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Ortsnachrichten Probsteierhagen, Passade, Pressdorf" am 06. Februar 2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 7. März 2001 und erneut am 24. November 2004 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 5. Oktober 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28. Juni 2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4. Oktober 2005 bis einschließlich 4. November 2005 während der Dienststunden 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 23. September 2005 durch Abdruck im „Probsteier Herold" ortsüblich bekannt gemacht.

Probsteierhagen, den 01.11.2007 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 11. Juli 2007 entschieden, dass das Planverfahren nach den Vorgaben des § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden soll.
In gleicher Sitzung wurde der nach der 1. öffentlichen Auslegung (siehe Vermerk Nr. 5) geänderte Entwurf gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 11. Juli 2007 haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23. Juli 2007 bis einschließlich 23. August 2007 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13. Juli 2007 durch Abdruck im „Probsteier Herold" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planungi berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23. Juli 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Probsteierhagen, den 01.11.2007 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 23. Oktober 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 31. Okt. 07 Siegelabdruck Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16. Oktober 2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16. Oktober 2007 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Probsteierhagen, den 01.11.2007 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

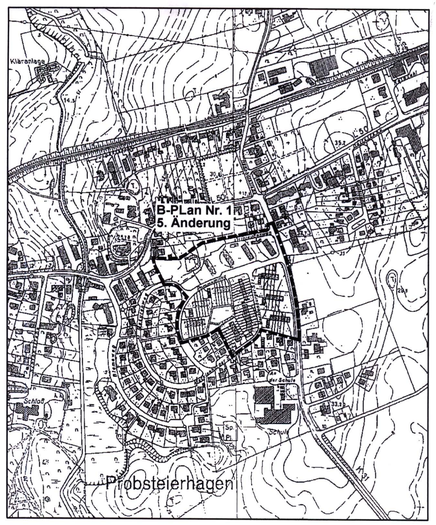
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Probsteierhagen, den 01.11.2007 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gem. § 10 BauGB durch die Gemeindevertretung und 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, sind am 02.11.2007 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 ergebenden 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 02.11.2007 in Kraft getreten.

Probsteierhagen, den 03.11.2007 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

LAGEPLAN



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. In den Teilgebieten 1 bis 10 der WA-Gebiete sind:
a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaftsbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
b) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2. In dem Teilgebiet 1 gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen je vorgegebenes und durch Baulinien und Baugrenzen umgrenztes Baufenster.

1.3. In dem Teilgebiet 10 ist innerhalb des auf der Gartenseite gesondert vom Gesamtbaufenster festgesetzten eingeschossigen Baufensters nur die Nutzung zur Errichtung von Anbauten und Nebenanlagen zulässig.

2) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO

2.1. Die zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen der Gebäude und Anbauten sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens des jeweiligen Hauptgebäudes bezogen, gemessen von der Oberkante (Hinweis: siehe Systemschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen). Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
a) in dem Teilgebiet 1 für die:
- Gebäudehöhe des Hauptgebäudes zwingend 10,00 m.
- Firsthöhe (Schnittkante der oberen Dachfläche mit der Außenwand des Hauptgebäudes) von Anbauten und Wintergärten an der Westseite zwingend 2,60 m.

b) in den Teilgebieten 2 bis 4 sowie 7 bis 9:
- für die Gebäudehöhe der Hauptgebäude:
  - in den Teilgebieten 2 und 3 sowie 7 bis 9 zwingend 9,25 m,
  - in dem Teilgebiet 4 zwingend 9,60 m,
- an der Hauseingangsseite für die Firsthöhe von Anbauten zwingend 3,10 m bei einer ebenso zwingend festgesetzten Dachneigung von 7°,
- an der Gartenseite für die Firsthöhe von Anbauten zwingend 2,75 m,
- an der Giebelseite für die Traufhöhe von eingeschossigen Anbauten maximal 3,25 m.

In den Teilgebieten 2 bis 4 sind bei Errichtung von zweigeschossigen Anbauten an die östlichen Endhäuser der Hauszeilen jedoch zwingend die tatsächlichen Trauf- und Gebäudehöhen des vorhandenen zweigeschossigen Hauptgebäudes aufzunehmen.

c) in den Teilgebieten 5 und 6:
- für die Gebäudehöhe der Hauptgebäude zwingend 9,25 m,
- für die Firsthöhe von Anbauten an der Hauseingangsseite und von Anbauten an der Gartenseite zwingend 3,10 m bei einer ebenso zwingend festgesetzten Dachneigung von 7°.

Ausschließlich im Teilgebiet 5 auf dem Flurstück 205 darf die Traufhöhe für den Anbau an der Giebelseite maximal 3,25 m betragen.

d) in dem Teilgebiet 10 zwingend für die:
- Gebäudehöhe 8,25 m,
- Traufhöhe von Anbauten an der Gartenseite 2,40 m.

3) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

3.1. In den Teilgebieten 2 bis 10 sind maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude (Hauseinheit) zulässig.

4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 und § 23 BauNVO

4.1. In dem Teilgebiet 1 sind Garagen, offene und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der hierzu gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. In den Teilgebieten 2 bis 10 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den hierfür gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzten Baufenster zulässig.

4.3. Offene Stellplätze sind nur in der Vorgartenzone auf der Hauseingangsseite der Hauptgebäude zulässig in den Teilgebieten 5 sowie 7 und 8 sowie im Teilgebiet 6 auf dem Flurstück 213/1. Je Grundstück ist nur 1 offener Stellplatz zulässig.

4.4. In den Teilgebieten 2 sowie 5 bis 10 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf der Hauseingangsseite nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Abfallbeseitigung.

5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

5.1. Alle ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 92 (1) 1 LBO

6.1. Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude, einschließlich ihrer seitlichen Anbauten, in den Teilgebieten 1 bis 10 ist nur zulässig:
- in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk und
- mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in einem hellen Farbton der Farben Weiß, Gelb, Beige, Rot oder Grau.

6.2. In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Anbauten an der Hauseingangs-, Giebel- und Gartenseite in Material und Farbgebung der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Hiervon ausgenommen ist die Gestaltung der vorderen Ansichtsfläche von Anbauten an der Gartenseite. Diese ist in ihrer lichten Breite und Höhe vollständig verglast auszuführen.

6.3. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen Braun, Grau oder Anthrazit einzudecken. Glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig.
Dabei müssen die jeweiligen Reihenhäuser und Gebäudezeilen in Material und Farbton eine einheitliche Dacheindeckung aufweisen. Dieses gilt auch für Anbauten an den Hauseingangs- und Giebelseite.

6.4. Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie in Verbindung mit der Dacheindeckung ist in allen Teilgebieten zulässig.

6.5. Als Dachform für die Hauptgebäude sind in allen Teilgebieten nur Satteldächer mit gleichgeneigten und gleichlangen Schenkeln zulässig.
Die Abwandlung in eine Krüppelwalmdachform wird ausgeschlossen.

6.6. Die Dachneigung der Hauptdächer darf betragen in:
- dem Teilgebiet 1 zwischen 40° bis 42°.
- den Teilgebieten 2 bis 10 zwischen 35° bis 37°.

6.7. In allen Teilgebieten ist bei Baumaßnahmen, die die Dachgestaltung der vorhandenen zweigeschossigen Hauptgebäude betreffen, die gegebene Dachneigung zwingend einzuhalten.

6.8. In den Teilgebieten 2 bis 9 sind für Anbauten an der Hauseingangsseite der Hauszeilen nur abgeschleppte Dächer mit einer zwingend einzuhaltenden Neigung von 7° zulässig. Die Eindeckung hat in Material und Farbgebung der dazugehörigen Hauseinheit zu entsprechen.

6.9. In den Teilgebieten 2 bis 5 und 7 bis 9 haben giebelseitige Anbauten dem Hauptgebäude zu entsprechen in Bezug auf die:
- Firstrichtung
- Dachform als gleichschenkeliges Satteldach
- Dachneigung
- Material und Farbgebung für die Dachgestaltung.

6.10. In allen Teilgebieten sind für die Bedachung von Anbauten auf der Gartenseite der Hauszeilen nur lichtdurchlässige Bauelemente mit farblosem Klarglas oder aus vergleichbarem, hell getöntem Kunststoff zulässig.
Dabei hat die Dachneigung in den Teilgebieten 5 und 6 zwingend 7° zu betragen.

6.11. Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, müssen in allen Teilgebieten zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Ihre Höhe darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überragen.

6.12. Sichtwände sind nicht auf der Hauseingangsseite der Wohngebäude zulässig.

6.13. In allen Teilgebieten hat die Außenverkleidung der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports), die baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in Material und Farbe diesem zu entsprechen.
Für Carports ist auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.

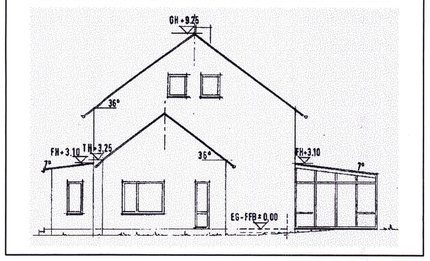
7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen
§ 92 (1) 3 LBO

7.1. Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig als
- Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem Holzlatten- oder Maschendrahtzaun ist möglich.
- Holzlatten- oder Maschendrahtzaun.

7.2. In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch Umpflanzungen.

7.3. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

SYSTEMANSICHT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 DER GEM. PROBSTEIERHAGEN

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199