SATZUNG DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH UND SÜDLICH DER ALTEN DORFSTRASSE VON DER KIRCHE BIS ZUR POLIZEISTATION"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. De zember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig - Holstein S. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Probsteierhagen vom 17. Februar 2010 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet "nördlich und südlich der Alten Dorfstrasse von der Kirche bis zur Polizeistation", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

MAßSTAB 1 : 500

ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

entsprechend der Denkmalschutzliste

Alte Dorfstraße Nr. 53

Alte Dorfstraße Nr. 55

Alte Dorfstraße Nr. 57

Alte Dorfstraße Nr. 72

ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

entsprechend der Denkmalschutzliste

Alte Dorfstraße Nr. 50 und 52

Alte Dorfstraße Nr. 50 Nebengäbäude

Alte Dorfstraße Nr. 60

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 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	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
GR 250m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGE	§ 16+17 BauNVO
GR EH 200m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE FÜR EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 125m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
TH 4.00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
GH 9.50 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMA SS	§ 16+18 BauNVO
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	§ 16+18 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
3P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	
	FUSSGÄNGERWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "HAUSGÄRTEN"	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 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
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
GFL	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER, ANLIEGER UND ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
GFL-V	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
K	KULTURDENKMAL	§ 1 Abs.2 DSchG
E	ERHALTENSWERTES GEBÄUDE	§ 1 Abs.2 DSchG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
19	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
213/2	FLURSTÜCKSNUMMER	
29	HÖHENLINIE	
1	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	SICHTDREIECK	
	VORHANDENER BAUM	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Juli 2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Probsteier Herold" am 04. Juli 2008 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1BauGB wurde am 15. Juli 2008 durchgeführt.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24. März 2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 6. 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.Juni 2009 bis einschließlich 30. Juli 2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19. Juni 2009 durch Abdruck im „Probsteier Herold" ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25. Juni 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Probsteierhagen, den 31.07.2009 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 11. März 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 26.April 2010 Siegelabdruck Öffent. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. Februar 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17. Februar 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Probsteierhagen, den 28.06.2010 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

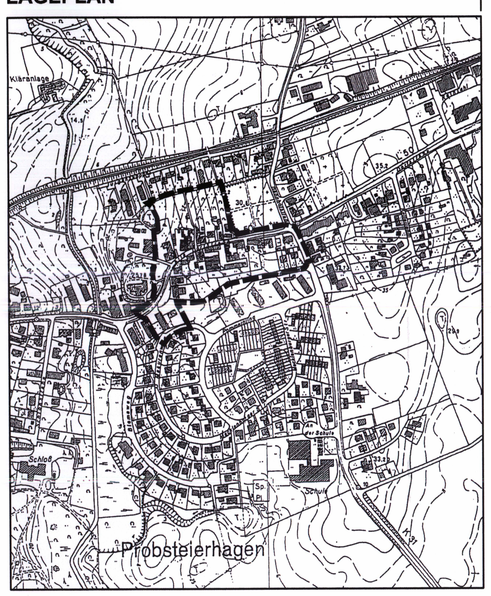
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Probsteierhagen, den 28.06.2010 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gem. § 10 BauGB und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.07.2010 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 03.07.2010 in Kraft getreten.

Probsteierhagen, den 03.07.2010 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 18 sowie 23 und 24 der MI-Gebiete sind:
a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
b) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2. In den Teilgebieten 19 bis 22 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.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 und 2 a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

2.1. In dem Teilgebiet 3 darf auf dem Flurstück 8/2 (Alte Dorfstraße Nr. 57) und dem Teilgebiet 4 auf dem Flurstück 8/9 (Alte Dorfstraße Nr. 57) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB die Abstandsfläche gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche des Fußweges sowie den gegenüberliegenden Gebäuden unterschritten werden.

2.2. Für die Teilgebiete 1 und 2 sowie 3 bis 17 und 24 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen darf ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

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

3.1. Die zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen der Gebäude (Hauptanlagen) sind auf die Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante des Fußbodens (Hinweis: siehe Systemschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen). Das maximale Maß der Höhe des Fußbodens darf in allen Teilgebieten 0,75 m über der Mittelachse der zugeordneten Erschließungsfläche betragen.
Bei Gefälle im Straßenverlauf ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche entlang des jeweiligen Grundstückabschnittes maßgebend.

3.2. Für die Traufhöhe der Gebäude oder Gebäudeteile muss in den Teilgebieten 1 bis 18 sowie 23 und 24 gelten die Regelungen des § 14 der Gestaltungssatzung vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.

3.3. Die Gebäudehöhe von Hauptanlagen, die innerhalb der rückwärtigen Grundstücksfläche errichtet oder umgebaut werden, müssen um mindestens 1,00 m die tatsächliche Gebäudehöhe des Vordergebäudes (Hauptanlagen) unterschreiten. Ihre Höhe darf jedoch nicht das Maß von 9,50 m über der Oberkante des EG-Fertigfußbodens reichen.

3.4. In den Teilgebieten 19 bis 22 beträgt das maximal zulässige Maß für die Traufhöhe 4,00 m und für die Gebäudehöhe 9,50 m.

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

4.1. In den Teilgebieten 2.1 und 19 bis 22 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

5.1. In den Teilgebieten 1 bis 18 sowie 23 und 24 gelten für die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) die Regelungen des § 22 der Gestaltungssatzung vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.

5.2. In den Teilgebieten 19 bis 22 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

5.3. In den Teilgebieten 1 bis 18 sowie 23 und 24 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig hinter der Baufluchtder rückwärtigen Gebäudeseite des Vordergebäudes (Hauptanlage). Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Abfallbeseitigung.

5.4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" sind:
a) gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO Garagen, überdachte und offene Stellplätze unzulässig.
b) nur nach § 69 LBO genehmigungs- und anzeigefreie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

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

6.1. Alle ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einer Pflasterung oder in einem wassergebundenen Aufbau herzustellen.

7) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

7.1. In den Teilgebieten 1 bis 18 sowie 23 und 24 sind die Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) entsprechend Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen.
Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.
Als Fenster für schutzbedürftige Räume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.
An alle Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, wie z. B. bei Büro-, Verkaufs- und Werkstatträumen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R'w,res mindestens 35 dB betragen.
Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

8.1. In den Teilgebieten 1 bis 18 sowie 23 und 24 gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen die Gestaltungssatzung der Gemeinde Probsteierhagen vom 11. Januar 1994, zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Gestaltungssatzung vom 17. Februar 2010.

8.2. Für die Teilgebiete 19 bis 22 gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
a) die Gestaltung der Fassaden ist nur zulässig mit einem roten bis braunen oder weißen Verblendmauerwerk oder mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich.
b) für die giebelseitigen Fassadenflächen dürfen im Bereich der Dachgeschosse auch Holzverkleidungen aus Brettern mit flacher Oberfläche verwendet werden.
c) für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
d) als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf nur zwischen 35° bis 50° betragen. Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf die Dachneigung bis auf mindestens 20° verringert werden.
Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot bis Braun oder Anthrazit einzudecken oder sie sind als bewachsenes Gründach auszuführen. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sowie deren vorgegebenes Material für die Dacheindeckung gelten nicht für dem Hauptbaukörper zugeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten, kleinere Anbauten, Gibelelemente, Windfänge und Eingangsüberdachungen.
e) Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, dürfen im Mittel eine Einzellänge von 4,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
f) die Verwendung von Glas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie in Verbindung mit Fassadengestaltung und Dacheindeckung ist zulässig.
g) in allen Teilgebieten hat die Außenverkleidung der Garagen und Carports die baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, in Material und Farbe diesem zu entsprechen.
Für Carports ist auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.

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

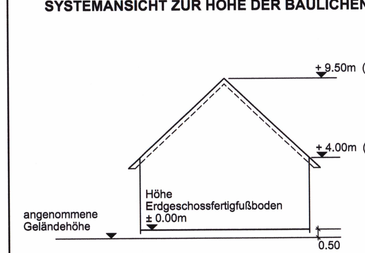
9.1. In den Teilgebieten 19 bis 22 sind Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen nur zulässig als
- Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem Holzlatten- oder Maschendrahtzaun ist möglich.
- Holzlatten- oder Maschendrahtzaun.
- bis zu 0,75 m über dem vorhandenen Gelände hohen bepflanztem Wall aus Feldsteinen (Frieswall).

9.2. In den Teilgebieten 19 bis 22 müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Mülbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch Umpflanzungen.

HINWEIS:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im historischen Ortsbereich der Gemeinde Probsteierhagen. Hier ist im Boden mit archäologischen Kulturdenkmalen gem. § 1 DSchG zu rechnen. Zum Schutz archäologischer Denkmale ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes bei allen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, erforderlich.

SYSTEMANSICHT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



6. 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