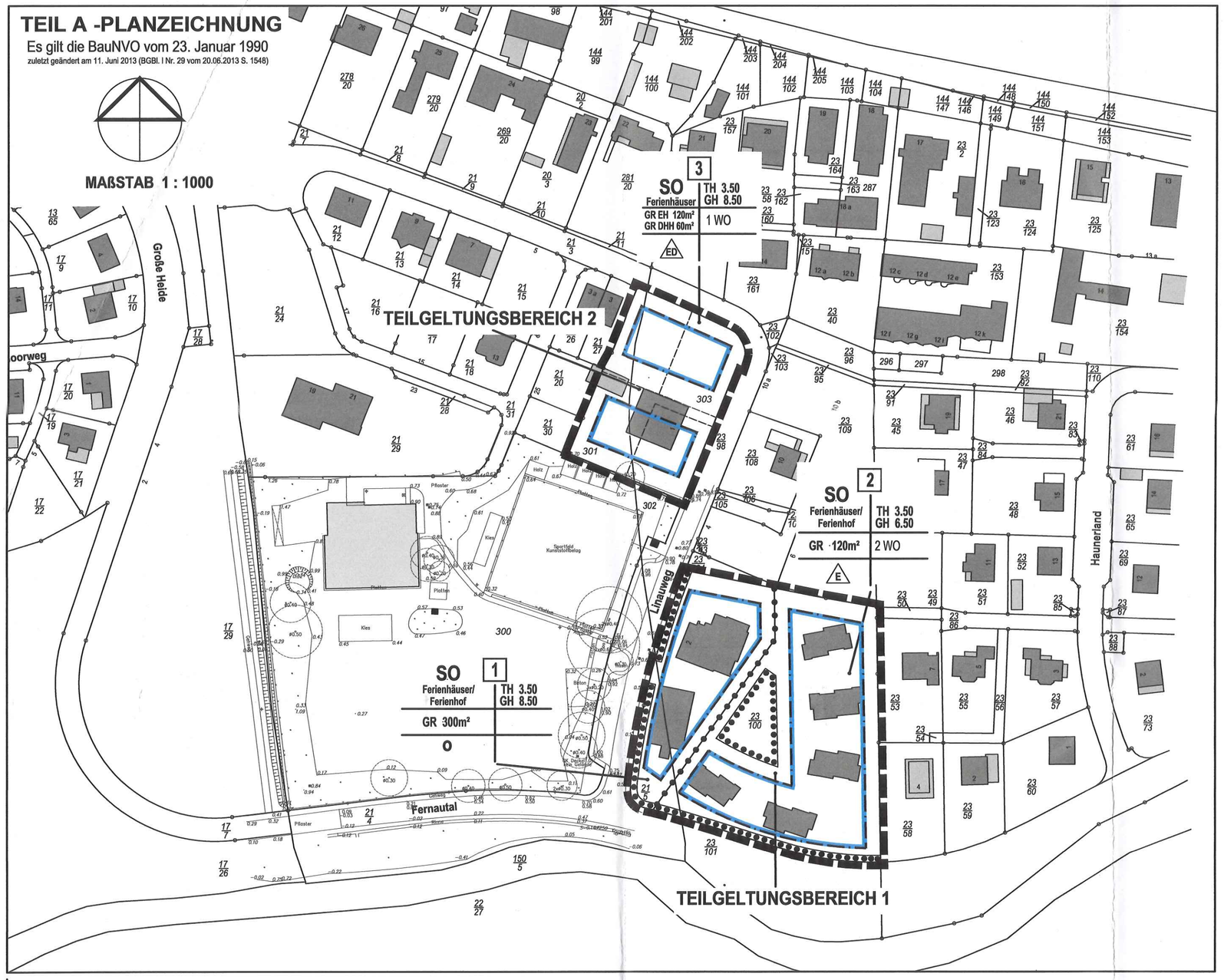
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS GEBIET "JUGENDHOF HILDESHEIM, NÖRDLICH DER STRASSE FERNAUTAL UND ÖSTLICH UND WESTLICH DES LINAUWEGES"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg vom 30.Januar 2018 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 für das Gebiet "Jugendhof Hildesheim, nördlich der Straße Fernautal und östlich und westlich des Linauweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A -PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	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 BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
SO Ferienhäuser	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT ZWECKBESTIMMUNG "FERIENHÄUSER"	§ 10 BauNVO
SO Ferienhäuser/ Ferienhof	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENT ZWECKBESTIMMUNG "FERIENHÄUSER/ FERIENHOF"	§ 10 BauNVO
2 WO	MAXIMALE ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNEIHEITEN JE WOHNGEBÄUDE	§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
GR 120 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR EH 120m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 60m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
GH 8.50 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
TH 3.50 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
7	VORHANDENES GEBÄUDE	
21/25	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BÄUME	
3	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

1.1. Die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung -Ferienhäuser- bzw. Ferienhäuser / Ferienhof dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

a) im Teilgebiet 1 Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung und die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie maximal zwei Ferienwohnungen je Gebäude,

b) im Teilgebiet 2 ausschließlich Ferienhäuser,

c) im Teilgebiet 3 ausschließlich Ferienhäuser und maximal eine Wohneinheit als Dauerwohnung für Betriebspersonal zur Verwaltung der Ferieneinrichtung sowie

d) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Gebäude.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

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

2.1 Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude eine Höhe von 1,25 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

2.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

2.3 Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

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

3.1 Im Teilgebiet 2 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 Im Teilgebiet 3 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 1 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den Teilgebieten 1 und 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.2 Im Teilgebiet 3 sind Garagen unzulässig.

4.3 Im Teilgebiet 3 müssen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen in Form von Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

5) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

5.1 Die Anpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang zu erhaltender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

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

6.1 In den Teilgebieten 1 und 3 ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene, farblos oder weiß lasierte Holzverkleidung aus flachen Brettern verwendet werden.

6.2 Im Teilgebiet 2 ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit einer naturbelassenen oder farblos lasierten Holzverkleidung aus flachen Brettern, Bohlen oder Holzwerkstoffen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch farbige Anstriche verwendet werden.

6.3 Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

6.4 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf

a) 35° bis 45° in den Teilgebieten 1 und 3 sowie

b) 15° bis 45° im Teilgebiet 2

betragen.

6.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen im Farbton Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

6.6 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

6.7 Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig.

6.8 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

6.9 Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf geneigten Dachflächen sowie parallel zur Neigung der Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen dürfen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche überdecken und sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen
§ 84 (1) 5 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,

b) als Grandfläche,

c) mit Rasengitterbauelementen oder

d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

7.2 Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücke innerhalb des Teilgebietes 3 sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit standortgerechten und heimischen Gehölzen einzufrieden. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

7.3 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, dessen Höhe mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

HINWEISE

1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses de r Gemeindevertretung vom 17. März 2015.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung derÖffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB verzichtet.
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. Der Planungsausschuss hat am 26. Januar 2016 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. März 2016 bis einschließlich 25. April 2016 während der Öffnungszeiten 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 11. März 2016 durch Abdruck im "Probsteier Herold" bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. März 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönberg, den - 1. JUNI 2018 — Siegelabdruck — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26. März 2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 12.06.2018 — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. Januar 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. Januar 2018 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Schönberg, den - 1. JUNI 2018 — Siegelabdruck — Bürgermeister

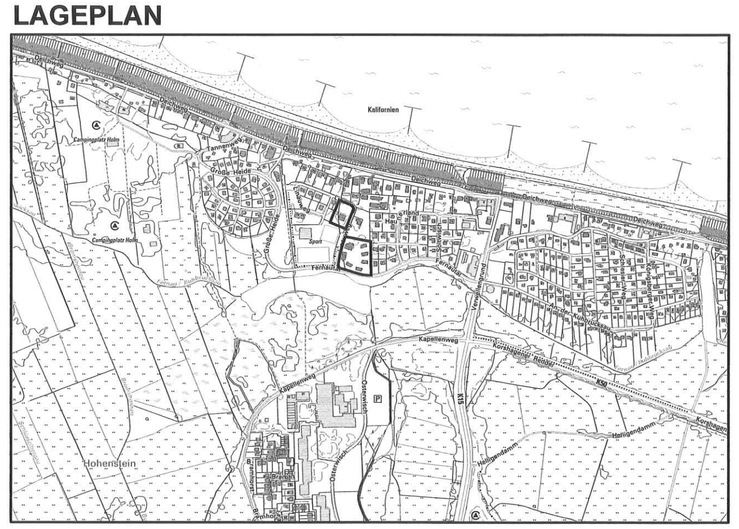
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schönberg, den - 1. JUNI 2018 — Siegelabdruck — Bürgermeister

11. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am . . . . . 29. JUNI 2018 . . . . . 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 . . . 30. JUNI 2018 . . . . . in Kraft getreten.

Schönberg, den - 2. JULI 2018 — Siegelabdruck — Bürgermeister

LAGEPLAN



9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER GEMEINDE SCHÖNBERG

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de