

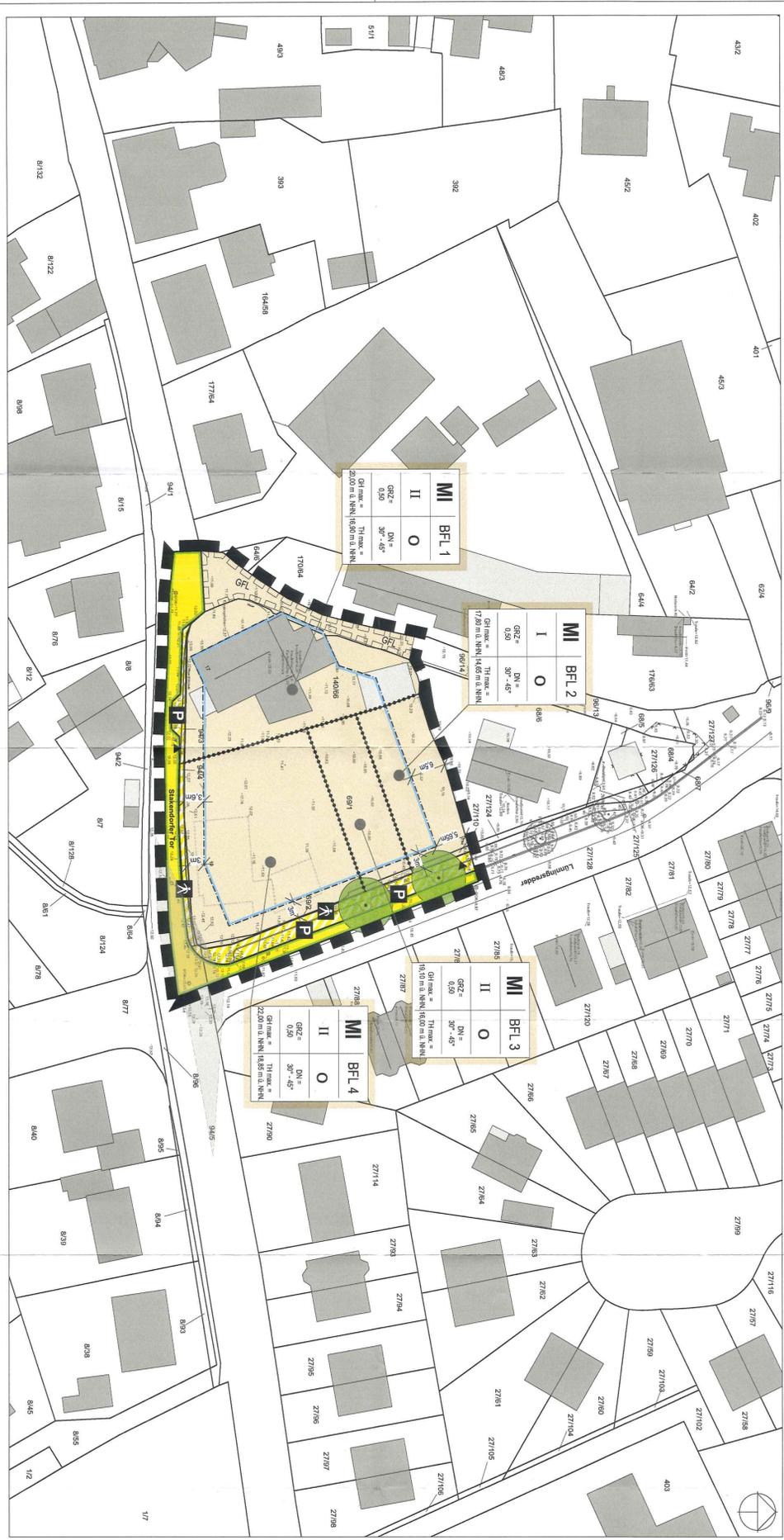
Satzung der Gemeinde Schönberg (Holstein), Kreis Plön, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Für das Gebiet "Östlich der Strandstraße, westlich der Straße Lüningsredder und nördlich der Straße Stakendorfer Tor"

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 25.11.2021 folgende Satzung der Gemeinde Schönberg (Holstein) über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Teil A: Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung:

PAZIEREN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSVORLÄGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	PAZIEREN	RECHTSVORLÄGEN
MI	ERLÄUTERUNGEN	PAZIEREN
Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baugruppen	Öffentliche Parkplätze
MI	Offene Bauweise	Fußgängerbereich
Mischgebiet	Baugruppe	Zufahrt
Mal der baulichen Nutzung	Verkehrsmitteln	Grünflächen
Grundrisszahl, z.B. 0/50	Verkehrsregeln	Baum zu erhalten
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	Verkehrsregeln besonderer Zweckbestimmung	
II	Zweckbestimmung	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	Verkehrsmitteln	
Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhen (NHN)	Verkehrsmitteln	
z. B. 22,00 m ü. NHN	Verkehrsmitteln	
Maximal zulässige Traufhöhe über Normalhöhen (NHN)	Verkehrsmitteln	
z. B. 18,85 m ü. NHN	Verkehrsmitteln	
Gebäudefestlegung	Verkehrsmitteln	
Genügendes Dach mit zulässiger Dachneigung von 30° bis 45°	Verkehrsmitteln	
DN = 30° - 45°	Verkehrsmitteln	

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 1 Abs. 5 - 7 § 9 BauNVO)
In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe) nicht zulässig.
In den Baufeldern 2 - 4 (BFL 2 - 4) sind die Nutzungen ausschließlich gemäß folgender verbindlicher (grünroter) Übersetzung zulässig:
- Wohnnutzung bis max. 50 % der Grundfläche zulässig.
- Gewerbliche Nutzung bis max. 75 % der Grundfläche zulässig.
- Erdgeschoss:
 - Wohnnutzung bis max. 50 % der Grundfläche zulässig.
 - Gewerbliche Nutzung ungegrenzt zulässig.
- 1. Obergeschoss:
 - Wohnnutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig.
 - Gewerbliche Nutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig.
- Dachgeschoss:
 - Nur Wohnnutzung zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Gebäudehöhe (GH):
In dem Mischgebiet (MI) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangaben über Normalhöhen (ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch bestimmte Anlagen (zum Beispiel 1,00 m überschreiten werden).
Traufhöhe (TH):
In dem Mischgebiet (MI) werden die zulässigen Traufhöhen (TH max.) durch die Höhenangaben über Normalhöhen (ü. NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schmelzpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S. -H)
Fassaden:
In dem Mischgebiet (MI) ist für mindestens 80 % der freistehenden Fassaden nur Sichtmauerwerk in der Ausführung mit einem Rastermaß von 10 cm x 10 cm zulässig. Ansonsten sind Sichtmauerwerk, Sichtziegel und Sichtklinker zulässig. Ansonsten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.
Dachneigungen:
Als Dachneigung für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachtafel in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Grundstein (mit lebendigen Pflanzen) zulässig. Holz- und Zink-Dachziegel und Dachtafel sind nicht zulässig.
Für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abwechselnde Dachtafel und Fächer zulässig.
- Dachneigung**
In dem Mischgebiet (MI) sind Dachneigungen der Hauptgebäude von maximal 30° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.
- Sicht- und Produktkennzeichnungen**
Nicht- und Produktkennzeichnungen sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Sicht- und Produktkennzeichnungen nicht überschritten werden darf.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S. -H, sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
Pro Wohnung ist jeweils mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Baufeldern 2 - 4 (BFL 2 - 4) für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Sichtreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innhalb der Sichtreiecke ist die Errichtung baulicher Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Begrünungsmaßnahmen und die Errichtung von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind innerhalb der Sichtreiecke unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Innhalb der Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Gemeinde Schönberg belastet ist, dürfen weder feste Bauten errichtet werden noch Gehwege angelegt werden.
- Gründordnung**
(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 BauGB)
Erhalt von Bäumen:
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und darauf zu achten, dass die Bäume als Ersatz jeweils ein Laubbäumchen erhalten. Standortgerechte Bäume sind zu pflanzen.
- Hinweise**
Hinweise zum Denkmalschutz:
Wer Kulturdenkmale errichtet, z.B. bei Erdarbeiten, hat die unverzüglich der oberen Denkmalbehörde zu melden. Die Denkmalschutzbehörde ist zu informieren und die Baupläne sind zu übermitteln. Die Denkmalschutzbehörde ist zu informieren und die Baupläne sind zu übermitteln. Die Denkmalschutzbehörde ist zu informieren und die Baupläne sind zu übermitteln.
Hinweise zum Artenschutz:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen. Dabei sind die Artenschutzmaßnahmen der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 und die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 zu berücksichtigen. Die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 und die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 sind zu berücksichtigen. Die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 und die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 14.01.2020 sind zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerk

- Aufgeklagt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg (Holstein) vom 28.03.2019. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.07.2021.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Planungsausschuss hat am 15.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bereitgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 03.09.2021 während der Öffentlichkeitsauslegung für den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungspflicht von allen Herkünften entgegennehmen werden, durchgeführt. Die Stellungnahmen sind der Gemeinde Schönberg (Holstein) bekannt. Der Inhalt der Stellungnahmen ist in der Begründung des Bebauungsplans und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.art-prozess.de ins Internet eingestellt.
- Der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2021 zur Angabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird beschleunigt, dass alle im Lageschichtplan nachgewiesenen Flurstücksgrößen und Flurstücksgrenzen sowie Gebäude in den Flurstücken erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Schönberg, den **14. JAN. 2022**
Bürgermeisterin
- Schönberg, den **14. JAN. 2022**
Bürgermeisterin
- (Kandefigung) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sind hiermit ausgestellt und ist demnach zu beachten.
Schönberg, den **14. JAN. 2022**
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Innhalb der Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Gemeinde Schönberg belastet ist, dürfen weder feste Bauten errichtet werden noch Gehwege angelegt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Baufeldern 2 - 4 (BFL 2 - 4) für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Schönberg, den **14. JAN. 2022**
Bürgermeisterin