

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29A FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER KUHBRÜCKSAU, SÜDLICH DES DEICHWEG UND WESTLICH DER BEBAUUNG MOORWEG / GROSSE HEIDE"

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 29. April 2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29A für das Gebiet "nördlich der Kuhbrücksau, südlich des Deichweg und westlich der Bebauung Moorweg / Grosse Heide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

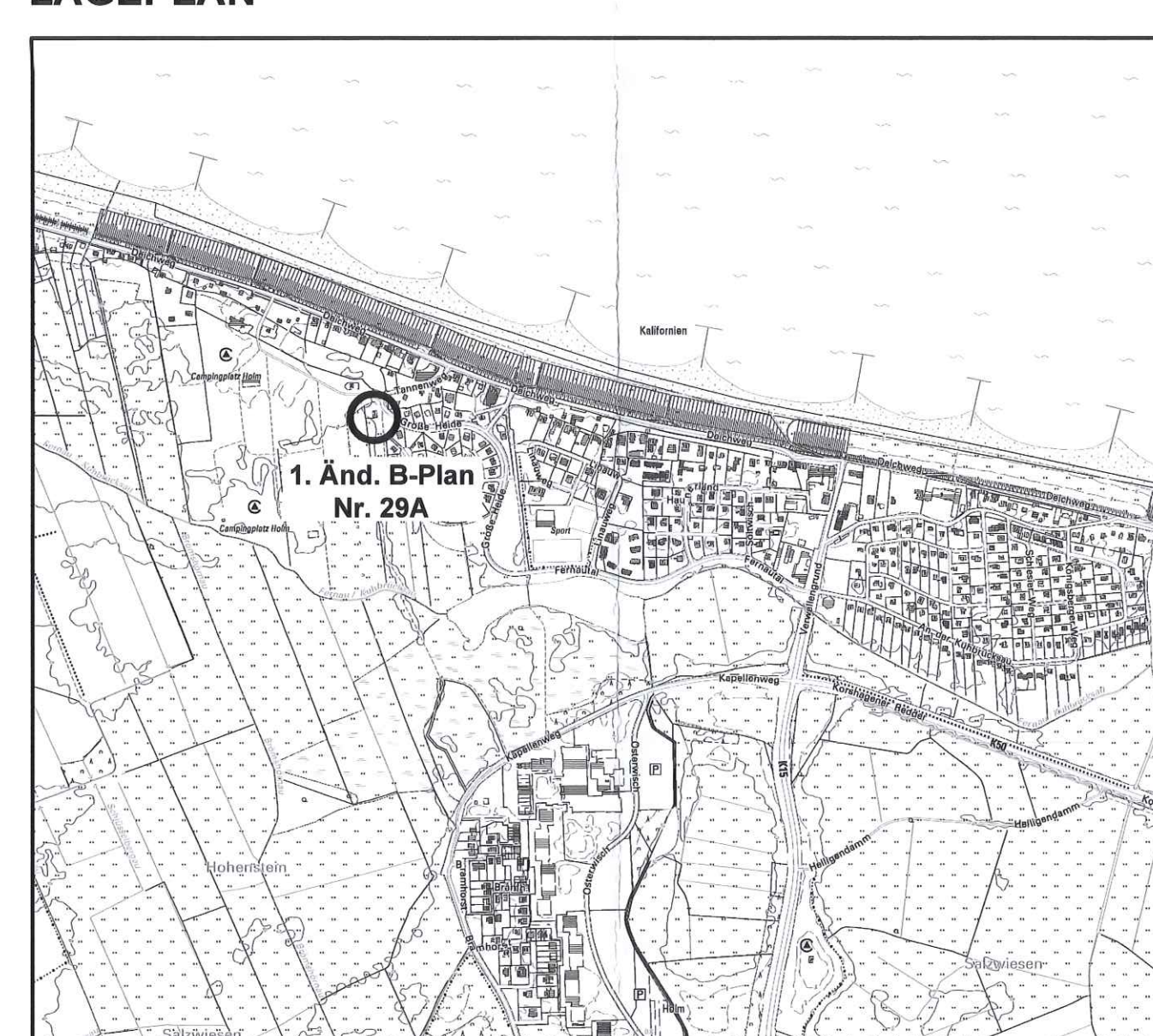
Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 BauGB, BauNVO § 84 (1) 1 BauGB
	SONDERGEBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN - FERIENHAUS - "Ferienhaus"	§ 10 BauNVO
	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ANLAGE FÜR DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	EINFRIEDIGUNGSHECKE	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	MASSANGABE IN METERN	

LAGEPLAN



TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB, BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB
1.1 Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Zulässig sind:
a) Ferienhäuser sowie
b) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
1.2 In dem Plangebiet gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in dem vorgegebenen Baufeld.
Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.
1.3 In dem Plangebiet darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche ausschließlich zugunsten von unselbständigen offenen oder überdeckten Terrassen um maximal 25 m² erhöht werden.
Offene, an das Gebäude angrenzende unselbständige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,50 m überschreiten.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 (3) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
3.1 Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens darf über der zugeordneten öffentlichen Hauptschließungsstraße maximal 0,35 m betragen. Der Bezugspunkt ist auf die mittlere Höhe über der Mittelachse des Grundstücksabschnittes der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen.
3.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale zulässige Trauf- und Gebäudehöhe des Hauptgebäudes ist 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.
3.3 Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
§ 9 (1) 6 BauGB
4.1 Die Zahl der Wohnungen im Ferienhaus ist beschränkt auf höchstens:
- zwei Wohnungen je Einzelhaus,
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
5.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet unzulässig.
5.2 Der Abstand von Stellplatzflächen muss mindestens 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
5.3 Im Plangebiet ist maximal eine Nebenanlage im Sinne des § 63 Abs. 1 Buchstabe a) Landesbauordnung (LBO) mit einer maximalen Einzelgröße für die überdeckte Grundfläche von 10 m² zulässig. Der Abstand der Nebenanlage muss mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
5.4 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nachrichtliche Übernahmen**
§ 9 (6) BauGB
6.1 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftsschilder in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schiffsfahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
6.2 Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 9 (4) BauGB, § 84 LBO
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 84 (1) 1 LBO
7.1 Im Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden des Hauptgebäudes nur in rotem oder braunem Verblendmauerwerk sowie auch mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern zulässig. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben für den Holzanstrich ist unzulässig.
7.2 Die Gestaltung der Fassade der zulässigen Nebenanlagen hat in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen oder ist mit einer Holzverkleidung auszuführen. Hiervon ausgenommen ist die Fassadengestaltung von Versorgungsanlagen.
7.3 Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach oder Pultdach zulässig.
7.4 Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes darf nur mit Dachfarnen oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit erfolgen. Dachdeckungsmaterialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind unzulässig.
7.5 Im Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf den geneigten Dachflächen zulässig. Die Solaranlagen dürfen maximal 30 % der 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.
7.6 Im Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**
§ 84 (1) 5 LBO
8.1 Die un bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten sowie heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
8.2 Im Gewässerschutzstreifen sind Nebenanlagen aller Art, Versiegelungen und befestigte Terrassen nicht zulässig.
8.3 Im Plangebiet sind die Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist nur zulässig als Rasenfläche mit Fahrstreifen oder als Grandfläche.
8.4 Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplatzflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit standortgerechten und heimischen Laubholzhecken einzufrieden. Grundstücksseitig dürfen Draht-, Metallgitter- oder Holzäune bis maximal 1,00 m Höhe in Verbindung mit der Hecke vorgesetzt werden.
8.5 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Laubholzhecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen zu pflanzen. Zulässig ist grundstücksseitig die Verbindung der Hecke mit einem maximal 1,00 m über Gelände hohen Draht-, Metallgitter- oder Holzzaun.
8.6 Anlagen zur Abfallbeseitigung sind mit einem Sichtschutz zu umgeben. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über deren Standortfläche entsprechen.

HINWEISE

- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Bereitstellung einer 266 m² (14,0 x 19,0 m) großen Fläche innerhalb einer Teilfläche des Flurstückes 173/2 der Flur 2 in der Gemarkung Schönberg. Die Fläche liegt im selben Naturraum wie das Plangebiet.
Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Schönberg. Die an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche anschließende Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der eigendynamischen Entwicklung zu überlassen. Zur Kennzeichnung der Fläche soll in den Ecken der Fläche eine gegen Wildverbiss zu schützende Anpflanzung mit Eichen, Eschen und Erlen erfolgen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich 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 oder deren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 des Gesetzes 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.
- Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 7.1 bis 8.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstei eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schönberg vom 14. Dezember 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probstei Herold am 13. November 2020 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Planungsausschuss hat am 20. Oktober 2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 23. November 2020 bis einschließlich 23. Dezember 2020 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13. November 2020 durch Abdruck im Probstei Herold ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. November 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Aufgrund einer Verfahrensumstellung wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A mit Begründung am 18. Februar 2021 wiederholt beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben wiederholt in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 01. April 2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19. Februar 2021 durch Abdruck im Probstei Herold ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt mit Schreiben vom 25. Februar 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßgerecht dargestellt sind.
- Neumünster, den 3. Mai 2021
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. April 2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29. April 2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 05. Mai 2021 durch Abdruck im Probstei Herold 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 Ertrischen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05. Mai 2021 in Kraft getreten.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29A DER GEMEINDE SCHÖNBERG

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-af.s.de