SATZUNG DER GEMEINDE STEIN, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER K 30, ÖSTLICH DER STRASSE DORFRING UND WESTLICH DES GEWERBEGEBIETES"

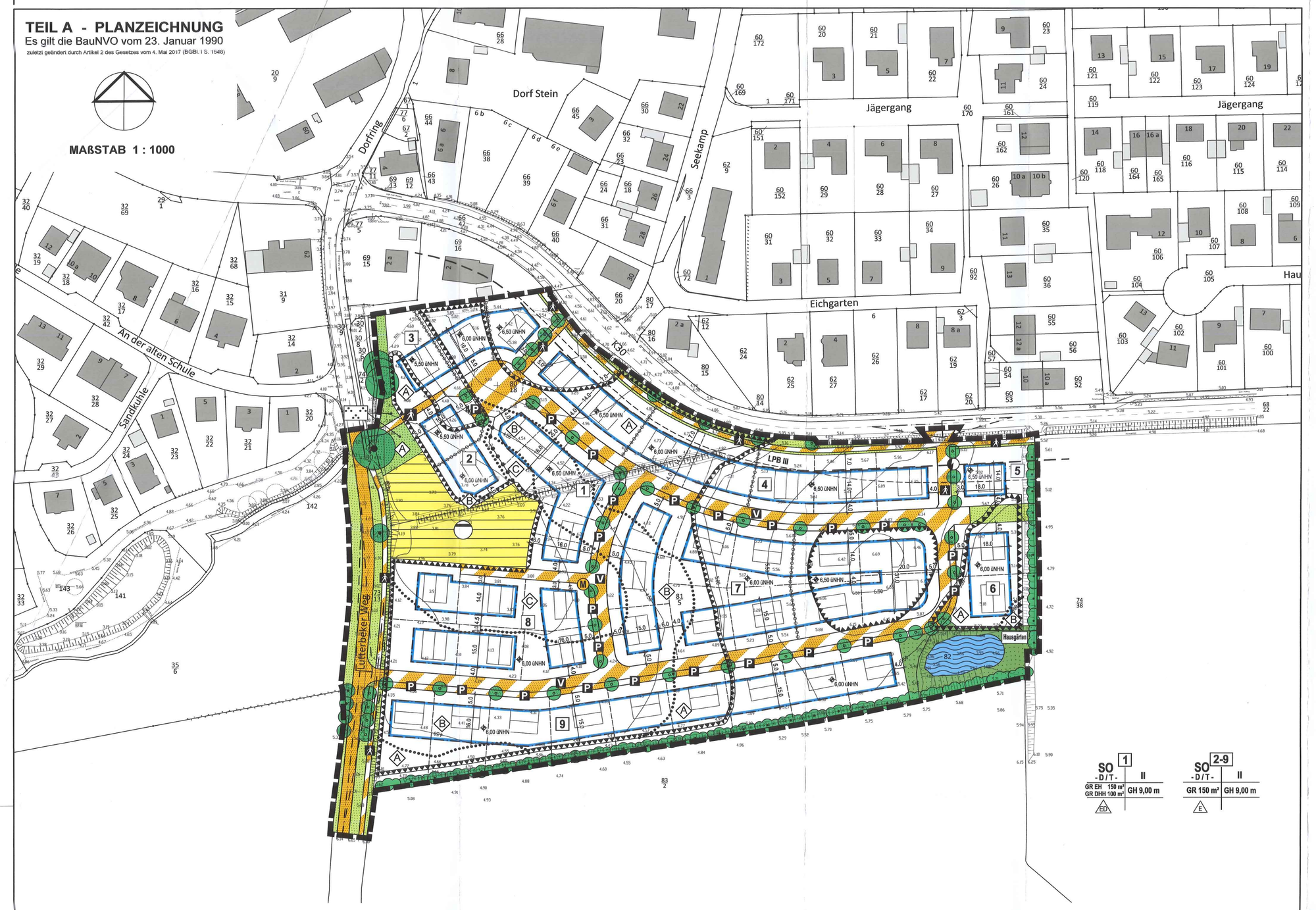
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein vom . . . . . folgende Satzung über den Bebaungsplan Nr. 14 für das Gebiet "südlich der K 30, östlich der Straße Dorfring und westlich des Gewerbegebietes", 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. 1948))

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 MASES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
SO - D / T -	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG - DAUERWOHNEN / TOURISTENBEHERBERGUNG -	§ 11 BauNVO
GR 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+19 BauNVO
GR EH 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+19 BauNVO
GR DHH 180 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+19 BauNVO
0,50 (EH/H)	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NHN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
A	FUSSGÄNGERBEREICH	
M	STANDORT FÜR ABFALLBEHÄLTER	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGANLAGEN - ELEKTRIZITÄT -	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - PARKANLAGE-	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Hauptfirst	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER AUFSCHÜTTUNGSHÖHEN	
A	BEREICHE DER AUFSCHÜTTUNGSHÖHEN	
A	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs.6 BauGB**
	ANBAUVERBOTSZONE ZUR K 30	§ 29 StrWG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORGESEHENES GEBÄUDE	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
2	FLURSTÜCKSGRENZE	
83/2	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
9	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
5.00	HÖHENPUNKT ÜBER NHN	
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH	
	SICHTDREIECK	
14.0	MASSANGABE IN METERN	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Dauerwohnen / Touristenbeherbergung- (Teilgebiete 1 bis 9) dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung. Zulässig sind:

a) Dauerwohnungen im Sinne von Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Stein haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung),

b) Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung zugeordnete und untergeordnete Nutzung sowie

c) Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Unterordnung der zulässigen Nutzung nach Textziffer 1.1.b) ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.

In dem Teilgebiet 1 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind die nach Textziffer 1.1.b) zulässigen Nutzungen nur bei der Errichtung eines Einzelhauses zulässig.

1.2 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 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.

1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 30 m² bei Einzelhäusern und maximal 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden.

1.4 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für Einzelhäuser auf maximal 175 m² und für Doppelhaushälften auf maximal 115 m² erhöht werden, wenn das jeweilige Gebäude ausschließlich im Erdgeschoss zu Wohnzwecken oder für sonstige zulässige Zwecke genutzt wird. Die Nutzung einer zweiten Geschossebene auch in Nichtvollgeschossen ist unzulässig.

2) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

2.1 In dem Teilgebiet 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² für ein Einzelhausgrundstück und 650 m² für ein Doppelhausgrundstück.

2.2 In Teilgebieten 2 bis 9 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² für ein Einzelhausgrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

4.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhen Null) nicht überschreiten.

Erstreckt sich ein Hauptgebäude über zwei mit unterschiedlicher Höhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzten Baufeld, so ist zwischen den festgesetzten Höhen zu vermitteln.

4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

5) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Geländeauffüllungen oberhalb der vorhandenen Geländehöhe in den jeweils gekennzeichneten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von

a) 1,00 m innerhalb des Bereiches A,

b) 1,50 m innerhalb des Bereiches B,

c) 2,00 m innerhalb des Bereiches C und

zulässig.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen sind Geländeabgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 0,75 m zulässig.

5.3 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

6) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

6.1 In allen Teilgebieten müssen Garagen und 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 Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie 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.

6.2 In allen Teilgebieten dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder bzw. deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

7) Grünordnerische Festsetzungen

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

7.1 Alle als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.2 Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 an diesem Standort zu ersetzen.

7.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sind mindestens 29 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Solitärhochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein Mindestvolumen für die Baumgruben von 12,0 m³ sowie eine Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von 6,0 m² herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern und extensiv zu pflegen.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

7.4 Entlang der Kreisstraße 30 (Ellernbrook) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des Grünstreifens mindestens 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Solitärhochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

7.5 Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grundstücksflächen zur Kreisstraße 30 sowie der westlichen Grenze der privaten Grundstücksflächen zum Lutterbeker Weg ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Die Heckenanpflanzungen müssen auf dem Geländeniveau des nördlich angrenzenden Weges liegen. Geländeabfangungen sind in diesem Bereich bis max. 0,50 m zulässig. Die Pflanzung ist 2-reihig mit einer Höhe der Hecke zwischen 1,25 m bis 1,50 m vorzusehen.

7.6 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" entlang der Rückseite des Ehrenmals am westlichen Rand des Plangebietes dient dem Schutz des Ehrenmalbereiches sowie des vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestandes.

Bauliche oder gestalterische Maßnahmen, welche zu einer Beeinträchtigung der Kronen- oder Traufbereiche (Wurzelraum) der als zu erhalten festgesetzten Eiche oder des Baumbestandes im Bereich des Ehrenmals führen sind unzulässig.

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes durch Bodenauffüllungen oder -abgrabungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die Bodenauffüllungen der angrenzenden Grundstücke sind ausschließlich innerhalb der privaten Grundstücksflächen auszuprofilieren oder auf der Grenze zur öffentlichen Grünfläche abzufangen.

Zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Privatgrundstücken ist im Grenzverlauf eine Abzäunung vorzunehmen.

7.7 Die Böschungen des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens am westlichen Rand des Plangebietes sind, soweit technisch umsetzbar, mit einer geschwungenen Uferlinie landschaftsgerecht zu profilieren.

7.8 Die entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten gekennzeichneten Wallhecken sind in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Vorhandene Lücken / Durchfahrten in der südlichen Wallhecke sind zu schließen. Auf den in der Planzeichnung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Erdwälle entsprechend der Abmessungen der angrenzenden vorhandenen Wallhecke anzulegen und mit Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss ist vorzusehen.

Pflanzqualitäten: verpfl. Hei, 100-125
verpfl. Str., 3 Tr, 60-100
Pflanzung: 2-reihig, versetzt

7.9 Das vorhandene Gewässer bzw. die wechselfeuchte Geländesenke innerhalb der am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" ist in seiner bzw. ihrer bestehenden Ausdehnung dauerhaft zu erhalten. Bodenverfüllungen sind unzulässig. Ausschließlich Profilierungsmaßnahmen, die einer ökologischen Aufwertung des Gewässers dienen, sind zugelassen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Lebensraumzyklus des Moorfrosches (siehe Umweltbericht) zu beachten.

8) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

8.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

8.2 Zum Wallfuß der zu erhaltenden Wallhecken am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist ein Schutzstreifen von 2,0 m einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen auch zur Gartengestaltung wie z.B. Stützmauern, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen unzulässig.

Der Schutzstreifen ist von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren (z.B. Heckenpflanzungen), freizuhalten. Bodenauffüllungen im Rahmen der notwendigen Grundstücksprofilierung dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

9) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

9.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Straße Ellernbrook (K 30) zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile an Wohnräumen mindestens R'w,res = 30 dB.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Beurteilung der zu ertringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

10) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

10.1 Entlang der anbaufreien Strecke der K 30 (Ellernbrook) gilt:

a) die 15,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 30 und

b) die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Weggesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 30.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

11) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

11.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,

b) in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder

c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 30 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

11.2 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

11.3 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

11.4 In allen Teilgebieten darf die Dachneigung 25° bis 48° betragen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

11.5 Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

11.6 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 6,00 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.

Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

11.7 Die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden. Eine hiervon abweichende Gestaltung ist zulässig, wenn Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen angeordnet werden sollen.

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

11.9 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen / Solarthermie und Photovoltaik) ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen 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 sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

11.10 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

12) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 84 (1) 3, 5 und 6 LBO

12.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger 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.

12.2 In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

12.3 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken oder als mit einer heimischen Laubholzhecke bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,50 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,25 m Höhe vorgesetzt werden.

Auf den privaten Grundstücksgrenzen entlang der äußeren Grenzen des Plangeltungsbereiches sowie zu den öffentlichen Erschließungsflächen (Planstraßen) sind Sichtschutzzäune unzulässig.

12.4 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Mülltbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke entsprechend der Textziffer 13.3. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss der Höhe der Mülbehälter über dem Gelände entsprechen.

13) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO

13.1 In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG für die Eingriffe in den festgesetzten Wohngebieten (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen / Touristenbeherbergung) befinden sich auf einer ca. 17.180 m² großen Fläche in der Gemeinde Stein, Flur 3, Flurstück 85/2, Gemarkung Stein.

   Die Beschreibung der konkreten Maßnahmen innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht umzusetzen.

2. Auf die Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Besatzkontrolle, Vergrämungsmaßnahmen) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h.. mit archäologischen Denkmalen 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 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.

4. Die Gemeinde Stein liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bekanntmachung verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstei eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. September 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 10. August 2018 erfolgt.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22. August 2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04. September 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11. September 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04. November bis einschließlich 06. Dezember 2019 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich konnten im Auslegungszeitraum alle Unterlagen im Internet unter www.amt-probstei.de eingesehen werden.
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25. Oktober 2019 durch Abdruck im Probsteier Herold ortsüblich 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 22. Oktober 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stein, den 7. APR. 2020 — Siegelabdruck — Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und- Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und richtig dargestellt sind.

Kiel, den 25.02.2020 — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. Februar 2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12. Februar 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Stein, den 7. APR. 2020 — Siegelabdruck — Bürgermeister

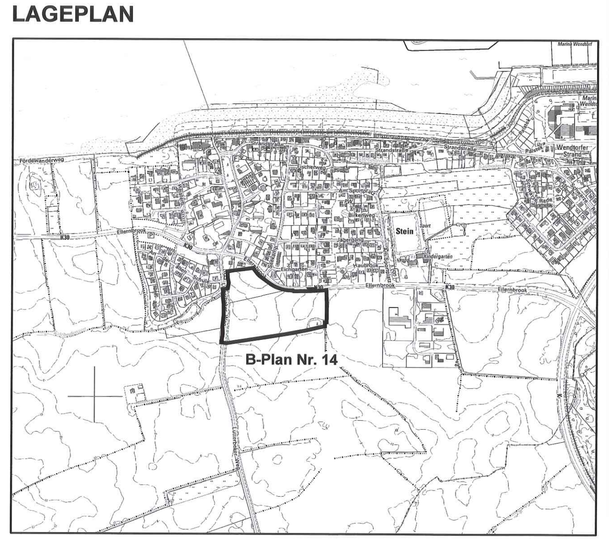
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stein, den 7. APR. 2020 — Siegelabdruck — Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 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 . . . . . 14. APR. 2020 . . . 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 . . . . . 14. APR. 2020 . . . in Kraft getreten.

Stein, den 14. APR. 2020 — Siegelabdruck — Bürgermeister

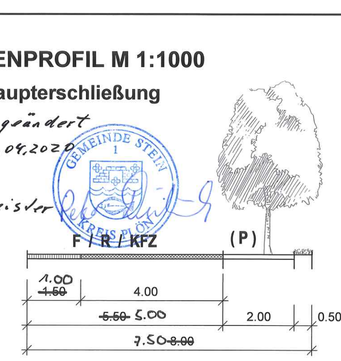
LAGEPLAN



STRASSENPROFIL M 1:1000

- Innere Haupterschließung

Breiten geändert
Stein, 07.09.2020
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE STEIN

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERP