SATZUNG DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DES WULFSDORFER WEGES AM ORTSAUSGANG IN RICHTUNG TÖKENDORF UND SÜDLICH DER SCHULE"

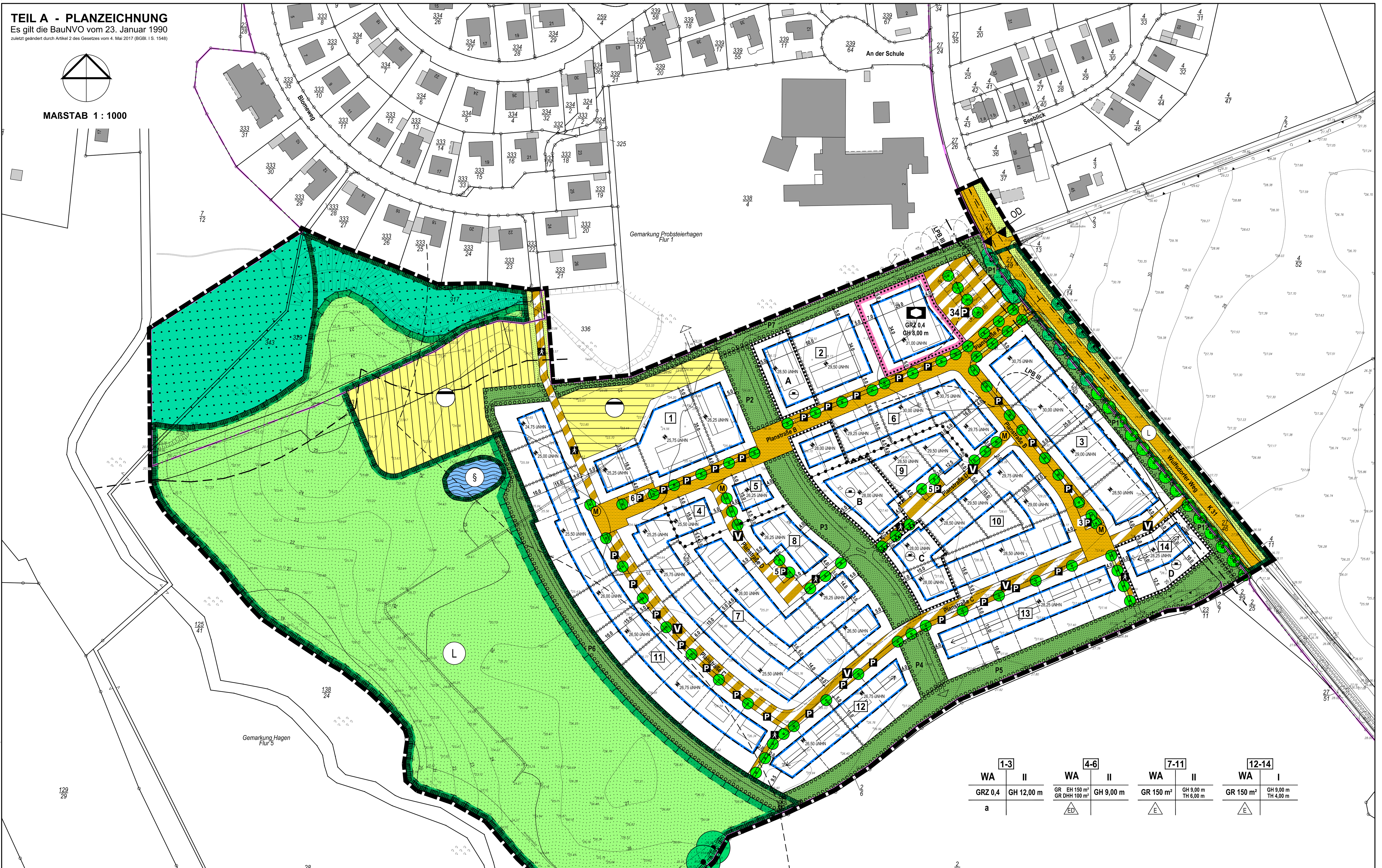
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen vom . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "westlich des Wulfsdorfer Weges am Ortsausgang in Richtung Tökendorf und südlich der Schule", 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)

MAßSTAB 1 : 1000



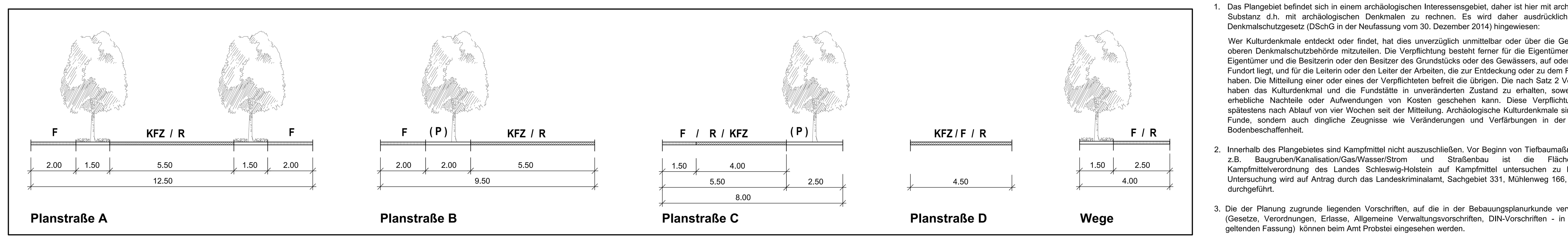
1-3	
WA	II
GRZ 0,4	GH 12,00 m
a	

4-6	
WA	II
GR EH 150 m² / GR DHH 100 m²	GH 9,00 m
ED	

7-11	
WA	II
GR 150 m²	GH 9,00 m / TH 6,00 m
E	

12-14	
WA	I
GR 150 m²	GH 9,00 m / TH 4,00 m
E	

STRASSENPROFILE



HINWEISE

1. 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 unveränderten 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.

2. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

3. 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.

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
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+19 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 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+19 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
27,50 üNHN	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NHN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
TH 4,00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
M	STANDORT FÜR ABFALLBEHÄLTER	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs.6 BauGB**
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs.6 BauGB
L	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
§	GESCHÜTZTES BIOTOP	
	ANBAUVERBOTSZONE ZUR K31	§ 29 StrWG
OD	ORTSDURCHFAHRTSGRENZE	§ 9 Abs.6 BauGB
	BEGRENZUNG DES WALDABSTANDES	§ 24 Abs.2 LWaldG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
19	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGESEHENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
5/2	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	
	GEMARKUNGSGRENZE	
27.04	HÖHENPUNKT ÜBER NHN	
	VORHANDENE BÄUME	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
1	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	SICHTDREIECK	
P2	BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN	
	FUSSWEG IN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH	
	UFERRANDSTREIFEN ZUM TAL DER HAGENER AU	
15.0	MASSANGABE IN METERN	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nicht zulässig.

1.2 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Fläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig.

1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Teilgebieten 1 bis 3 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.

1.5 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 gem. § 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.

1.6 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.

1.7 In den Teilgebieten 4 bis 14 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 oder mit einem bewachsenen Gründach eingedeckt wird.

2) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

2.1 Für die Teilgebiete 1 bis 3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) dürfen Gebäude in offener Bauweise nur mit einer maximalen Gebäudelänge von 32,0 m errichtet werden.

2.2 In den Teilgebieten 12 bis 14 sind die Dächer der Hauptgebäude parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

Traufseitige Anbauten und Querbauten an das Hauptgebäude dürfen eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der First des Anbaus oder Querbaus (Nebenfirst) muss mindestens 0,50 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptgebäudes (Hauptfirst) liegen.

3) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

3.1 In den Teilgebieten 4 bis 6 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² für ein Einzelhausgrundstück und 600 m² für ein Doppelhausgrundstück.

3.2 In Teilgebieten 4 bis 14 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² für ein Einzelhausgrundstück.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

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

4.2 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.

5) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

5.1 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 festgesetzte Bauflächen, so ist zwischen den festgesetzten Höhen zu vermitteln.

5.2 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 Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

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

6) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

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

Hiervon ausgenommen sind die für Teile der Teilgebiete 2, 6, 9 und 10 sowie für das Teilgebiet 14 festgesetzten Flächen für Aufschüttungen. Hier sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 28,00 m über NHN in den Flächen A und D sowie 27,75 m über NHN in den Flächen B und C zulässig.

7) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

7.1 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.

7.2 In den Teilgebieten 11 bis 14 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.

7.3 In den Teilgebieten 11 bis 14 dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von freistehenden Geräteschuppen oder Gartenhütten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) eine maximal überbaubare Grundfläche von 10,0 m² nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine derartige Anlage zulässig.

8) Grünordnerische Festsetzungen

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

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

8.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Als Arten sind zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist 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, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.

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.

8.3 Die mit P1 bis P7 (Pflanzflächen) bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind abseits der Wege als Wiese (Blühstreifen) anzulegen und durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

Anpflanzungen innerhalb der Flächen haben nach Maßgabe der Textziffern 8.5 bis 8.8 zu erfolgen.

8.4 Innerhalb der mit P2 bis P5 (Pflanzflächen) bezeichneten öffentlichen Grünflächen ist in hierfür geeigneten Bereichen die Anlage von Mulden zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P1 ist die vorhandene Sommer-Lindenreihe (Tilia platyphyllos) zu ergänzen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind 14 Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung P2 und P4 hat eine Pflanzung von 8 Vogelkirschen (Prunus avium) als Hochstamm mit folgenden Mindestqualitäten zu erfolgen: 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Die Pflanzung hat auf der Westseite der Grünfläche in einem Abstand der Baumstandorte von 8,00 m zueinander zu erfolgen.

8.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P3 hat eine Pflanzung von 9 Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm mit folgenden Mindestqualitäten zu erfolgen: 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Die Pflanzung hat auf der Westseite der Grünfläche in einem Abstand der Baumstandorte von 10,00 m zueinander zu erfolgen.

Auf der Ostseite der Grünfläche im Bereich der fußläufigen Verbindung hat eine Pflanzung von zwei Hochstamm-Apfelbäumen (Malus domestica) mit folgenden Mindestqualitäten zu erfolgen: 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

Entlang der Ostseite der Grünfläche sind entlang der Grenze zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen auf den Böschungsflächen Strauchgruppen anzupflanzen. Es sind 6 bis 7 Gruppen aus 3 bis 5 Sträuchern im Abstand von mindestens 2,0 m innerhalb der Gruppe zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher zu verwenden. (z.B. Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina) und/oder Weißdorn (Crataegus monogyna)

8.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung P5 hat eine Pflanzung von 20 Hochstamm-Obstbäumen (wahlweise Apfel, Birne, Pflaume, etc.) mit folgenden Mindestqualitäten zu erfolgen: 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Die Pflanzung ist in Reihe, leicht versetzt und in einem Abstand der Baumstandorte von 12,00 m zueinander vorzunehmen.

8.9 Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensives Weidegrünland zu entwickeln.

Zur Vorbereitung der Fläche ist das Ansaatgrünland umzupflügen. Auf der ganzen Fläche ist eine Ansaat von regionalem, beweidungsgeeignetem Mahdgut, das den Ansprüchen des biologischen Landbaus entspricht, vorzunehmen.

Eine Beweidung hat -je nach Witterungsverhältnissen- von Ende April/Anfang Mai bis Ende Oktober eines jeden Jahres mit 2 Großvieheinheiten (GVE) je ha zu erfolgen.

Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand ist eine Einzäunung an der Grenze des Kronenbereiches der angrenzenden Bäume vorzunehmen, so dass zu den Gehölzbeständen ein Saum entsteht, der die Waldrandfunktion übernimmt. Am östlichen Rand der Fläche ist eine Einzäunung an die Westgrenze der Pflanzfläche P6 vorzusehen. Für die Einzäunung sind Eichen-Spaltpfähle zu verwenden.

Am Ostrand der Maßnahmenfläche ist zwischen der Südgrenze und dem vorhandenen Kleingewässer im Norden eine 6,00 m breite, 3-reihige Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Im Bereich des Kleingewässers am Süd- und Westufer bis zur festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind mit einer hundesicheren Einzäunung zu umgeben.

Als Bäume sind die Arten Stieleiche (Quercus robur) und Flatterulme (Ulmus laevis) zu verwenden und als Überhälter in einem Abstand von 15,0 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

Die Strauchschicht hat sich aus folgenden Arten zusammenzusetzen: 30 % Hasel Corylus avellana), 30 % Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), 15 % Hundsrose (Rosa canina), 15 % Hainbuche (Carpinus betulus), 5 % Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), 5 %Salweide (Salix caprea) und 5 % Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus). Die Sträucher sind als Heister, Höhe 60/100 cm in einem Pflanzabstand von 3,00 m, versetzt zu pflanzen.

8.10 Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (P2 bis P7) sind wassergebunden herzustellen.

8.11 Die festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken sind in ihrer Uferböschung weitmöglich naturnah und anteilig mit einer abgeflachten Uferböschung auszuformen. Zulauf- und Auslaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.

9) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

9.1 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.

10) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich) sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 auszubilden. Das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen; für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges um 5 dB gesenkt werden. An den jeweils der nächst anliegenden Straße abgewandten Gebäudeseiten darf das gesamte Bau - Schalldämmmaß R'w,ges = 30 dB betragen.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von R'w,ges = 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

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 Berechnung des zu erbringenden 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.

11) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

11.1 Entlang der anbaufreien Strecke der K 31 (Wulfsdorfer Weg) 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 31 und

b) die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 31.

11.2 An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetztes (LWaldG) an. Am nordwestlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten Grünflächen sowie der Anlagen für die Regenwasserrückhaltung innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

12) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

12.1 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 ziegelroten oder 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, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

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

12.2 In den Teilgebieten 11 bis 14 sind die Verwendung von leuchtenden oder grellen Farben sowie reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung unzulässig. Dies gilt auch für die senkrechten Bauteile von Dachaufbauten. Die vorgenannten Regelungen sind nicht auf Fensterflächen anzuwenden.

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

In den Teilgebieten 1 bis 3 sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

12.4 In den Teilgebieten 4 bis 11 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

12.5 In den Teilgebieten 12 bis 14 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig.

12.6 In den Teilgebieten 4 bis 11 darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen.

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

12.7 In den Teilgebieten 12 bis 14 darf die Dachneigung 35° bis 50° betragen.

12.8 Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

12.9 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.

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.

12.10 Die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden.

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

12.12 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) 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.

12.13 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

13) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 92 (1) 3 LBO

13.1 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.

13.2 In den Teilgebieten 4 bis 14 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.

13.3 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare) oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

13.4 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter 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 mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

14) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO-neu (Referentenentwurf, Stand: Februar 2015)

14.1 In den Teilgebieten 4 bis 14 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. Dezember 2016. Der Geltungsbereich ist mit Beschluss vom 21. September 2017 angepasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet und durch Abdruck im . . . . am . . . . erfolgt.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15. Februar 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 12. Februar 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 24. April 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17. Juni 2019 bis einschließlich 19. Juli 2019 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 . . . . durch Bereitstellung im Internet und durch Abdruck im . . . . 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 11. Juni 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Probsteierhagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

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

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

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am . . . . als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Probsteierhagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

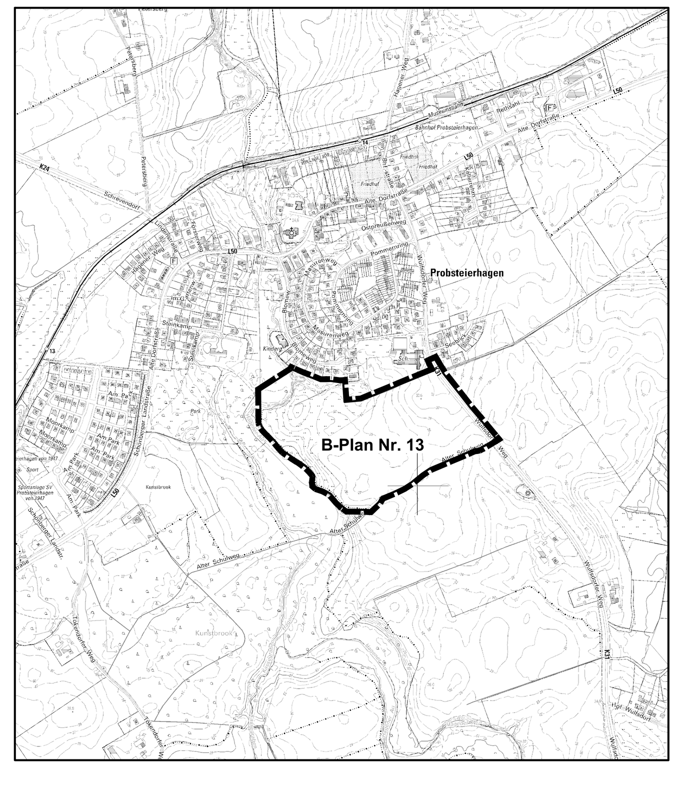
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Probsteierhagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 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 . . . . 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 . . . . in Kraft getreten.

Probsteierhagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

LAGEPLAN



Fassung zum Satzungsbeschluss

Entwurf Stand: 21. August 2019

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

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