

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

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

Bearbeitung: 02.09.2020

B2K
dn|ing

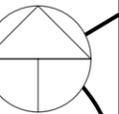
B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Geändert :

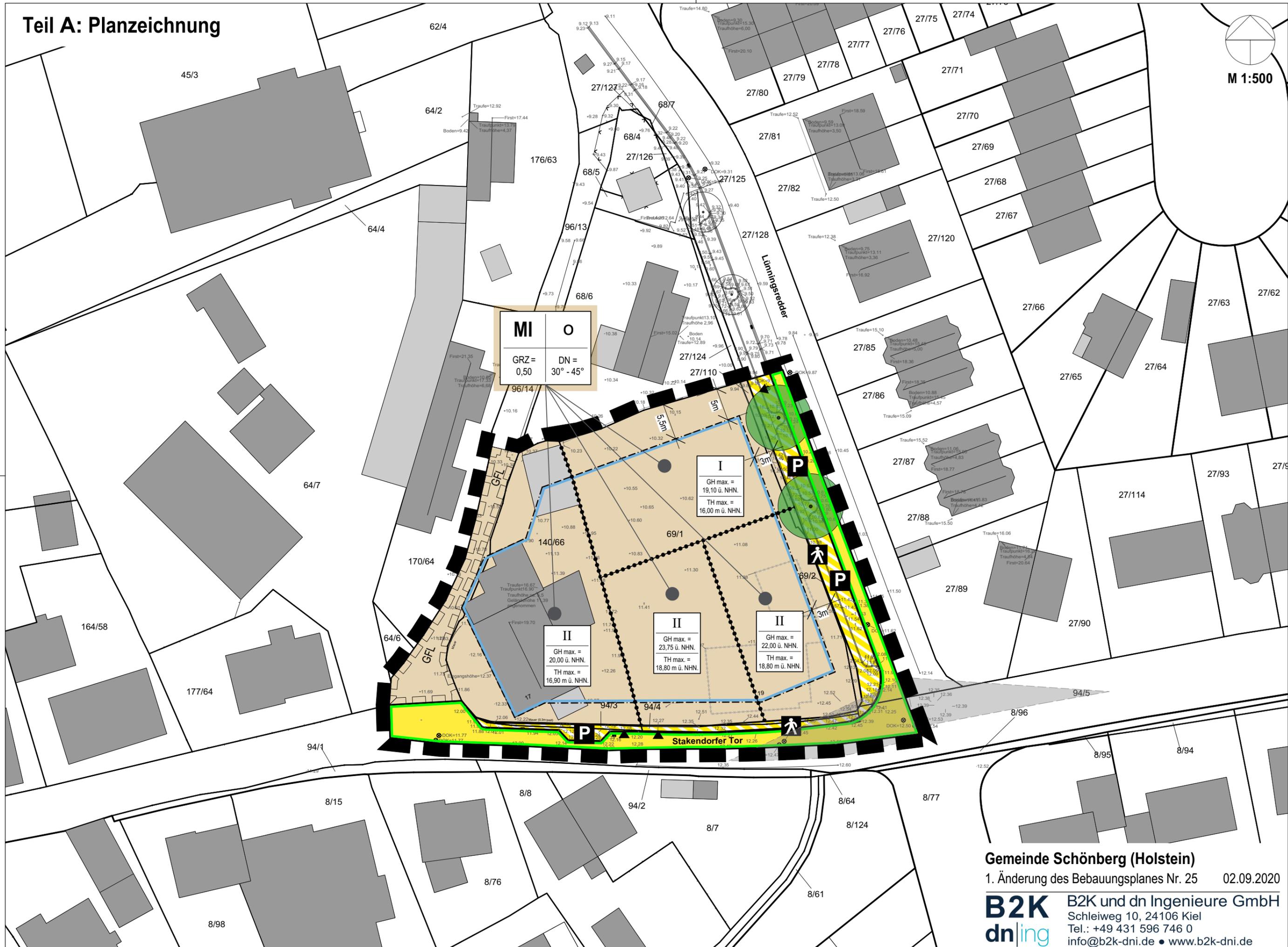
Art des Verfahrens : Regel-Verfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 3(2) BauGB § 4(2) BauGB § 4a(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



M 1:500



MI	O
GRZ = 0,50	DN = 30° - 45°

I
GH max. = 19,10 ü. NHN.
TH max. = 16,00 m ü. NHN.

II
GH max. = 20,00 ü. NHN.
TH max. = 16,90 m ü. NHN.

II
GH max. = 23,75 ü. NHN.
TH max. = 18,80 m ü. NHN.

II
GH max. = 22,00 ü. NHN.
TH max. = 18,80 m ü. NHN.

Entwurf

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,30

Grundflächenzahl, z.B. 0,30

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. II

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max. =
23,75 m ü. NHN.

Maximal zulässige Gebäudehöhe, über Normalhöhennull (NHN.)
z. B. 22,85 m ü. NHN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max. =
18,85 m ü. NHN.

Maximal zulässige Traufhöhe, über Normalhöhennull (NHN.)
z. B. 18,95 m ü. NHN.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Gebäudegestaltung

DN =
30° - 45°

Geneigtes Dach mit zulässiger Dachneigung von 30° bis 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Zufahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

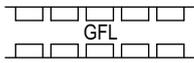
Grünflächen



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Schönberg

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Bebauung, vorhanden



Bebauung, künftig entfallend



Baum, vorhanden

o 10.94

Geländehöhenpunkt, vorhanden
Höhenangabe ü. NHN.



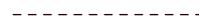
Höhenlinien, vorhanden

69/1

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, geplant



Sichtdreieck

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe (GH):

In dem Mischgebiet (MI) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Traufhöhe (TH):

In dem Mischgebiet (MI) werden beidseitig (beide Traufseiten) die maximalen Traufhöhen [TH max.] über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

3.1 Fassaden:

In dem Mischgebiet (MI) ist für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß und Gelb zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

3.2 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

3.3 Dachneigung:

In dem Mischgebiet (MI) sind Dachneigungen der Hauptdächer von maximal 30° bis 45° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen:

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen 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 Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

4. 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)

- 4.1 Pro Wohnung mit über 50 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Pro Wohnung mit unter 50 m² Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

5. **Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung baulicher Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bepflanzungen und die Errichtung von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§9 Abs. 1 Nr. 21)

Innerhalb der Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Gemeinde Schönberg belastet ist, dürfen weder feste Bauten errichtet werden noch Gehölze angepflanzt werden.

7. **Grünordnung** (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

- 7.1. Erhalt von Bäumen:
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume ist als Ersatz jeweils ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen.

8. **Hinweise**

- 8.1. Hinweise zum Denkmalschutz:
Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, 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. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).
- 8.2. Hinweise zu Kampfmitteln
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.