

## 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, 12.04.2021

**B2K**  
dn|ing

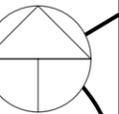
B2K und dn Ingenieure GmbH  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

Geändert :

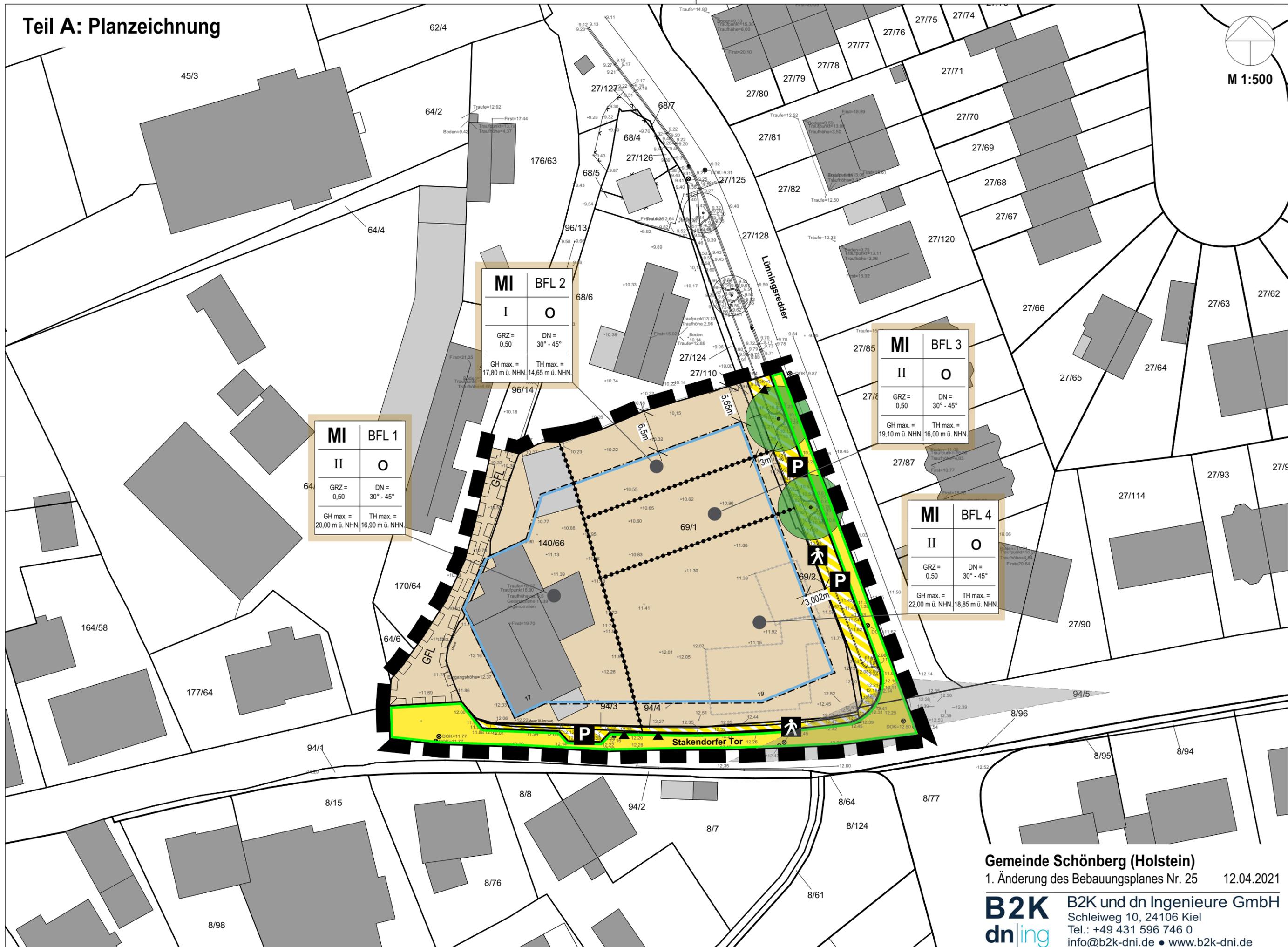
Art des Verfahrens :  Regel-Verfahren  Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)  Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)  Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

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	BFL 2
I	O
GRZ = 0,50	DN = 30° - 45°
GH max. = 17,80 m ü. NHN	TH max. = 14,65 m ü. NHN

MI	BFL 1
II	O
GRZ = 0,50	DN = 30° - 45°
GH max. = 20,00 m ü. NHN	TH max. = 16,90 m ü. NHN

MI	BFL 3
II	O
GRZ = 0,50	DN = 30° - 45°
GH max. = 19,10 m ü. NHN	TH max. = 16,00 m ü. NHN

MI	BFL 4
II	O
GRZ = 0,50	DN = 30° - 45°
GH max. = 22,00 m ü. NHN	TH max. = 18,85 m ü. NHN

Entwurf

Gemeinde Schönberg (Holstein)  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 12.04.2021

**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

# 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  
+ § 6 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

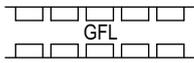


**Grünflächen**

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. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 1 Abs. 5 – 7, § 6 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.

In den Bauflächen 2 – 4 (BFL 2 – 4) sind die Nutzungen ausschließlich gemäß folgender vertikaler (geschossweisen) Gliederung zulässig:

- Untergeschoss: 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 uneingeschränkt zulässig.
- 1. Obergeschoss: Wohnnutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig.  
Gewerbliche Nutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig
- Dachgeschoss: Nur Wohnnutzung 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.

# Teil B: Textliche Festsetzungen

- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Pro Wohnung mit unter 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.
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.

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 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.

### 8.3. Hinweise zum Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen (siehe Artenschutzrechtliche Stellungnahme (bearbeitet: Dorothea Barre, 14.01.2020) und Potentialabschätzung und Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Vogelbestand (bearbeitet: Hinrich Goos, 08.10.2020).

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB): Flur 4, Flurstück 40 in der Gemarkung Wisch.