

# TEIL B – TEXT ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE PRASDORF –KREIS PLÖN– FÜR DAS GEBIET „SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE ZWISCHEN PASSADER WEG UND HAGENER WEG“

---

Stand: 11. Juni 2021

## Fassung zum Entwurfsbeschluss

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Ferienhausgebiet– dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- a) Ferienhäuser,
- b) Gemeinschaftsanlagen für die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser und
- c) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten unselbständigen offenen oder überdeckten Terrassen um insgesamt maximal 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus erhöht werden.

Offene, an das Gebäude angrenzende unselbständige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,0 m überschreiten.

#### 2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

2.1 Im gesamten Plangebiet darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,35 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche.

2.2 Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:

- a) für die Traufhöhe 3,0 m und
- b) für die Gebäudehöhe 5,5 m.

#### 3) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

3.1 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO soweit nicht gesondert ausgewiesen nur innerhalb der festgesetzten Baufelder bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> je Baufeld zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze als offene Stellplätze, Carports oder Garagen unzulässig.

#### 4) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

4.1 Im gesamten Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

## 5) Grünordnerische Festsetzungen

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

- 5.1 Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Laubbaum- und Laubgehölzarten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.2 Die Ferienhausgrundstücke sind gegenüber den in der Planzeichnung des B-Planes Nr. 3 als private Grünflächen festgesetzten Flächen mit einer leichten Geländemodellierung von maximal 0,50 m Höhe abzugrenzen, die abschnittsweise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

## 6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

- 6.1 Die Gestaltung der Fassaden der Gebäude ist nur zulässig mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen.  
  
Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur oder in den Farbtönen Braun, Grau oder Beige auszuführen. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.  
  
Für die Gestaltung von Türen und Fenstern dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- 6.2 Die Gestaltung der Fassaden von Nebenanlagen hat in Material und Farbe der Gestaltung der Hauptgebäude zu entsprechen.
- 6.3 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 30° betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
- 6.5 Empfangsanlagen für die Telekommunikation (wie z. B. Satellitenschüsseln) dürfen nicht an den Außenwänden und auf den Dächern der Ferienhäuser angebracht werden.

## 7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

§ 84 (1) 5 LBO

- 7.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Wegeflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung der Flächen ist zulässig:
  - a) als Grandfläche,
  - b) mit Rasengitterbauelementen oder
  - c) mit einem Pflaster mit großem Fugenteil.
- 7.2 Einfriedungen gegenüber angrenzender privater Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecke mit standortgerechten Gehölzen zulässig
- 7.3 Die Aufstellung von Müll- und Glasbehältern ist innerhalb der Ferienhausgrundstücke unzulässig.

Aufgestellt: Kiel, den 11.06.2021

**G U N T R A M     B L A N K**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9a,     2 4 1 0 5 KIEL  
TEL. 0431/5709190,     Fax: 04 31/5709199  
E – mail: info@jaenickeundblank.de