SATZUNG DER GEMEINDE PRASDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 FÜR DAS GEBIET "SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE ZWISCHEN PASSADER WEG UND HAGENER WEG"

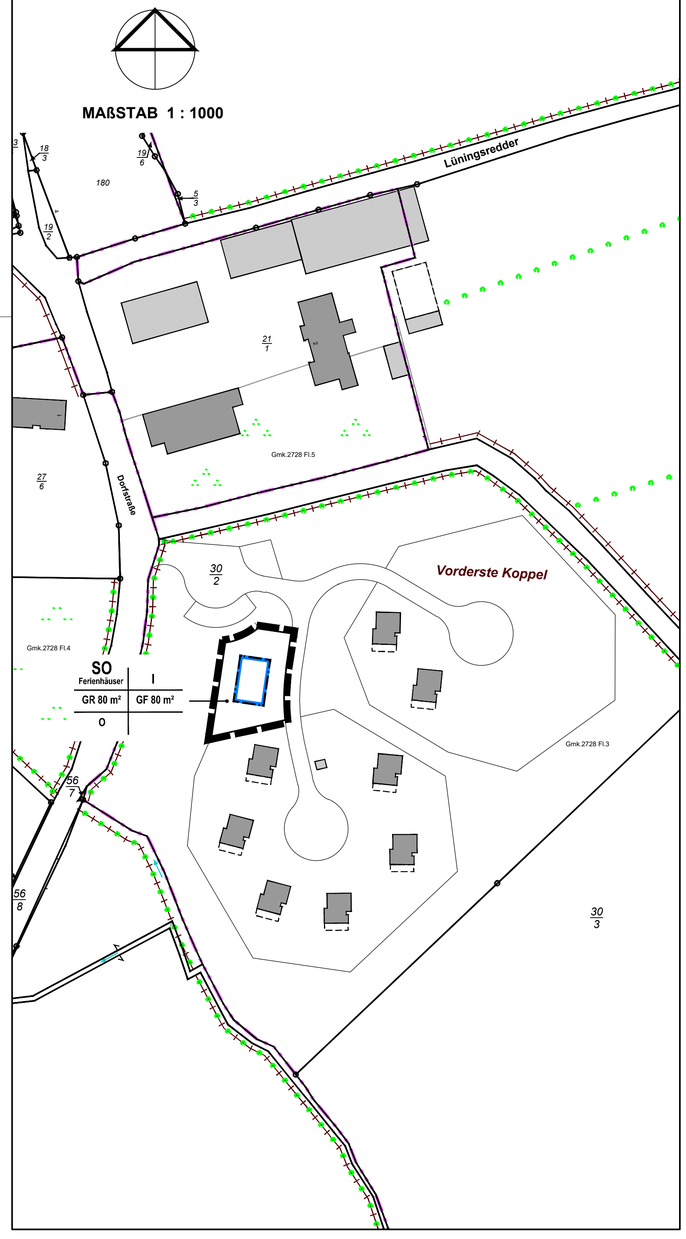
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Prasdorf vom . . . . . folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "südöstlich der Ortslage zwischen Passader Weg und Hagener Weg", 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



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
SO Ferienhäuser	SONDERGEBIETE DIE DER ERHOLUNG DIENEN - FERIENHÄUSER -	§ 10 BauNVO
GR 80 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
GF 80 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
30/2	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	

TEIL B - TEXT

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 m² 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 m² 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 Fugenanteil.

7.2 Einfriedungen gegenüber angrenzender privater Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecke mit standortgerechten Gehölzen zulässig

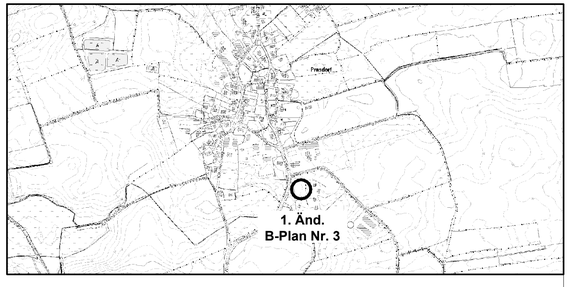
7.3 Die Aufstellung von Müll- und Glasbehältern ist innerhalb der Ferienhausgrundstücke unzulässig.

HINWEISE

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. 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.

LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Prasdorf vom 28. Juni 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im . . . . . am . . . . . erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www. . . . . zusätzlich ins Internet eingestellt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28. Juni 2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 09. August 2021 bis einschließlich 08. September 2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am . . . . . durch Abdruck im . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. . . . . zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. August 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Prasdorf, den . . . . . Siegel Bürgermeister

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

Kiel, den . . . . . Siegel 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am . . . . . als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Prasdorf, den . . . . . Siegel Bürgermeister

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

Prasdorf, den . . . . . Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am . . . . . durch Abdruck im . . . . . 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, Entschädigungsansprüchen 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.

Prasdorf, den . . . . . Siegel Bürgermeister

Fassung zum Satzungsbeschluss

Entwurf Stand: 28. Februar 2022

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE PRASDORF

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

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