

Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2)

Für das Gebiet südlich der Bebauung der Straße 'Zum See', westlich und nördlich der 'Strandstraße' und östlich der freien Landschaft.

Bearbeitung: 11.04.2022

VORENTWURF

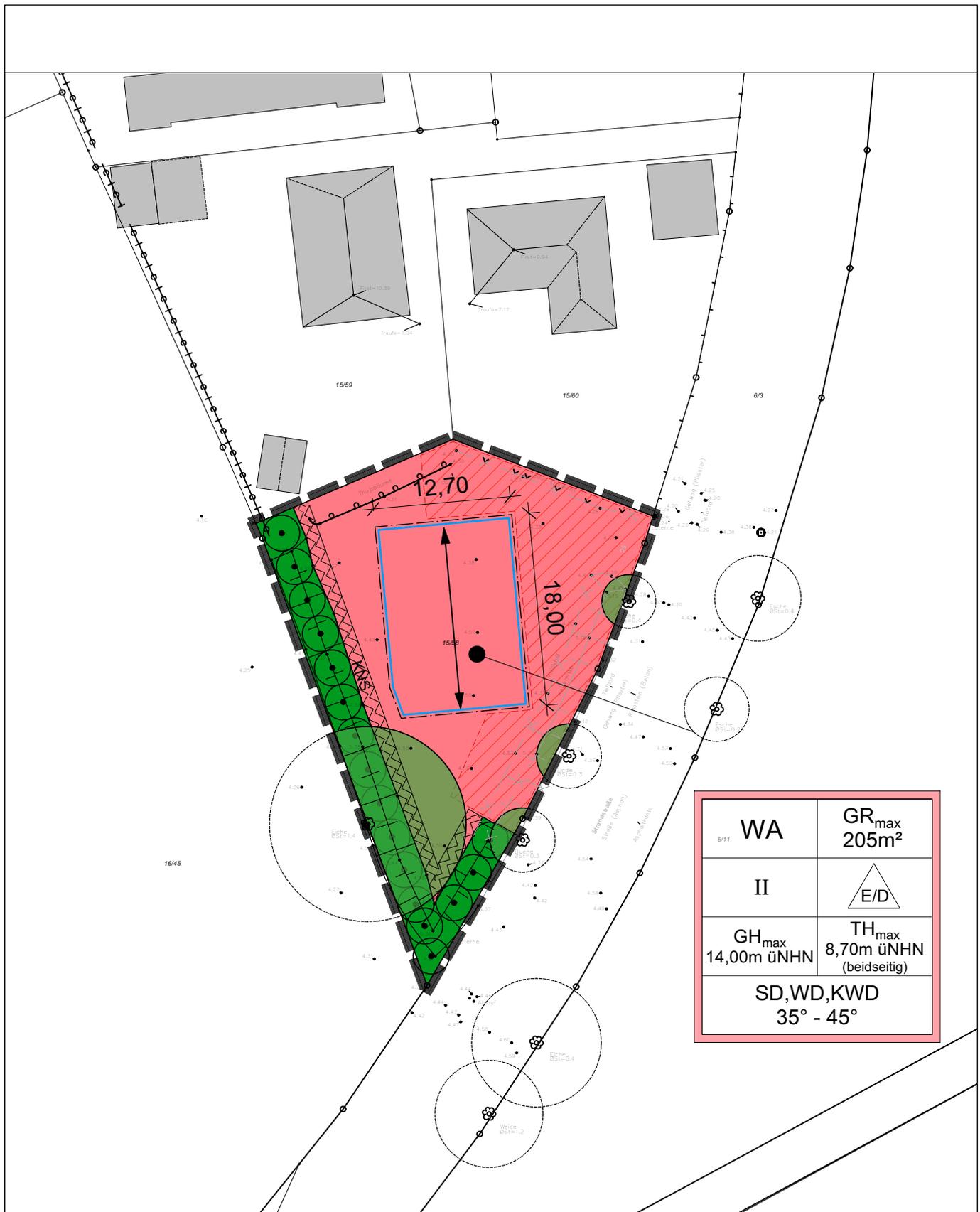
B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Geändert :

Art des Verfahrens : Regelverfahren 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

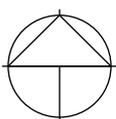


VORENTWURF

Teil A: Planzeichnung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) der Gemeinde Wendtorf

Bearbeitung: 11.04.2022



Maßstab 1 : 500

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil A: Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR_{max}
205m²

Maximale Grundfläche, 205m²

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH_{max}
14,00m üNHN

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull, 14,00 m ü. NHN

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

TH_{max}
8,70m üNHN
(beidseitig)

Maximal zulässige Traufhöhe über Normalhöhennull, beidseitig 8,70m ü. NHN

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

GEBÄUDEGESTALTUNG

SD,WD,KWD
35° - 45°

Zulässliche Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) der Gemeinde Wendtorf

Bearbeitung: 11.04.2022

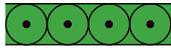
Teil A: Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Knick, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Knickschutzflächen ca. 1,5m

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

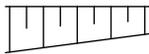
SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



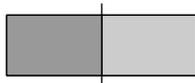
Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

15/58

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Böschung, künftig fortfallend

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) der Gemeinde Wendtorf

Bearbeitung: 11.04.2022

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen nach §13a BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax) von 205m² festgesetzt.

(2) Überschreitung der maximalen Grundfläche (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche (GRmax) von 400m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH):

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen [GH max.] durch die Höhenangabe über Normal Null (ü. NN.) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

Traufhöhe (TH):

In den Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird beidseitig (beide Traufseiten) eine maximale Traufhöhe [TH max.] über Normal Null (ü. NN.) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Bearbeitung: 11.04.2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens ein (1) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen. Überschreitet eine Wohneinheit mehr als 70m² Wohnfläche sind mindestens zwei (2) Stellplätze für diese Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

4. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16a, Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Erhalt und Schutz von Knicks

- (a) Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Erhaltungspflicht sind die Sträucher turnusmäßig, im Abstand von 10-15 Jahren, auf den Stock zu setzen.

Sonstige Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

- (b) Zum Schutz der von den Gehölzen durchwurzeltten Bereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Knickschutzstreifen‘ (KNS) folgende Maßnahmen unzulässig:

- Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art
- Versiegelung und/oder Befestigung der Oberfläche
- Anlage von Komposthaufen und/oder Mieten
- Abgrabungen und/oder Aufschüttungen

(2) Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Bearbeitung: 11.04.2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

(3) Gebäudefassaden

- (a) Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und -farbgebungen sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und -dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.
- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

Auf maximal 20% der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

(4) Dachform und –neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° Grad und maximal 45° Grad zulässig

(5) Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- (a) Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.
- (b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

(6) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

(7) Solarthermie / Photovoltaikanlagen

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind nur in Verbindung mit Dächern zulässig. Aufgeständerte und/oder auskragende Anlagen sind unzulässig.

(8) Gründächer

Gründächer sind allgemein zulässig.

Bearbeitung: 11.04.2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

2. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wendtorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 02.03.2022).

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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.

4. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Bearbeitung: 11.04.2021