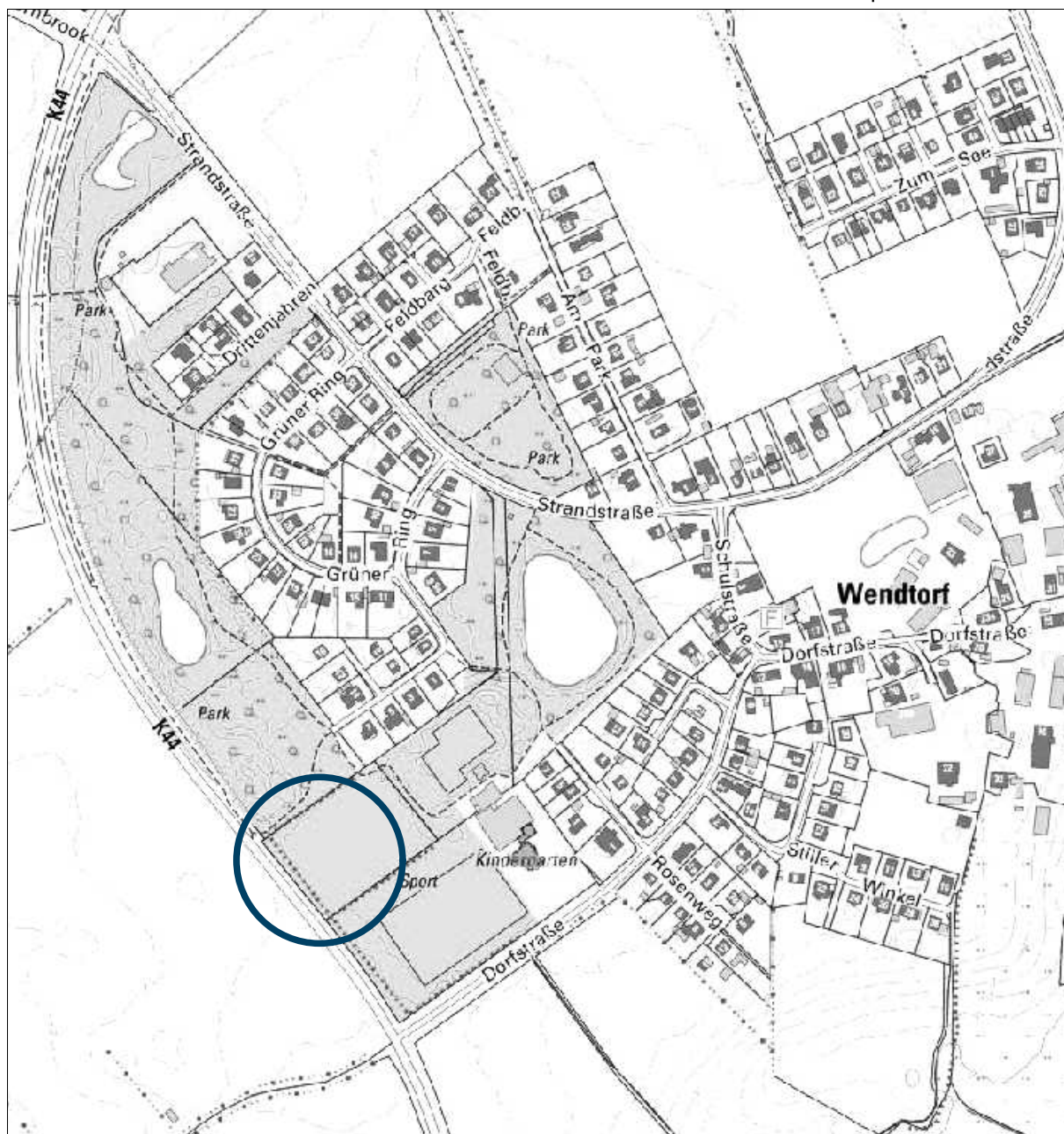




Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön über den Bebauungsplanes Nr. 12 "Standort Feuerwehr"

Für das Gebiet nordwestlich der 'Dorfstraße',
südwestlich der Straße 'Grüner Kamp' und
östlich der 'Kreisstraße 44'

Bearbeitung : 16.09.2021, 25.07.2022

Entwurf

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

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

M 1:1000



Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 12

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:



Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung

$GR_{max}=1.800m^2$

Maximale Grundfläche, als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 2 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 3 BauNVO

$GH_{max}=19,75m$
ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), als Höchstmaß
(in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null NHN)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 2 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 Nr. 1 BauNVO

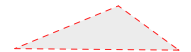
Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,
Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind



Sichtdreiecke

§ 9 Abs. 10 BauGB

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Bereich für Radfahrer und Fußgänger

Entwurf

Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand
der Planung und können zu einem späteren
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
25.07.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

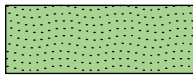
B2K
dn|ing

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



Grünflächen

Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Zweckbestimmung:

Grünfläche (öffentlich): Verkehrsgrün

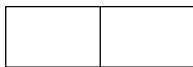
Örtliche Bauvorschriften

FD, GD 30°

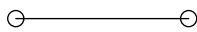
Zulässige Dachform: Flachdach (FD), Geneigtes Dach (GD)
Maximal zulässige Dachneigung: 30°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO-SH

2. Darstellung ohne Normcharakter



Bebauung, vorhanden



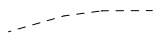
Flurstücksgrenze, vorhanden

2/22

Flurstücksbezeichnung

• 7.23

Geländehöhenpunkt (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null NHN)



Topographie / Bewuchs, vorhanden



Topographie / Bewuchs, künftig entfallend



Baum, vorhanden

Entwurf

Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand
der Planung und können zu einem späteren
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
25.07.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)

In der festgesetzten ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sowie dieser Zweckbestimmung dienende Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

(1) Maximale Grundfläche (GRmax)

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ wird gemäß § 16 Abs. 2. Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche (GRmax) von 1.800 m² festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Grundfläche (GRmax) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 2.100 m² zusätzlich überschritten werden.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax ü.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax ü.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 50 Abs. 1 und 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO-SH

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen‘ zulässig.

Anzahl der Stellplätze

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sind mindestens 34 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Entwurf

Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
25.07.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘ (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere sichteinschränkende Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe wird von der das Grundstück erschließenden Straßenoberkante gemessen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO-SH

(1) Gebäudefassaden

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Braun, Beige, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder hellgetöntes oder naturbelassenes Holz zulässig.

Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

(2) Dachform und –neigung

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig.

(3) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In der ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden nur Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

(4) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind nur untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen und/oder Terrassenüberdachungen.

(5) Solarenergieanlagen, Gründächer

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

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 Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

Entwurf

Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung:
25.07.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

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 liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 27.05.2021). Eine entsprechende Meldung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 27.09.2021 liegt vor.

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. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS-LG4 („Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“) und der ZTV-Baumpflege („Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“) bei der Bauausführung zu beachten.

5. 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.

Entwurf

Alle Angaben und Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Gemeinde Wendtorf (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 12

Bearbeitung:
25.07.2022

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing