

Verortung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen  
(Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

## Satzung der Gemeinde Fiefbergen, Kreis Plön, über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und der Straße Grothenhof.

Bearbeitung: 31.01.2023, 02.02.2023

# 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



**Teil A: Planzeichnung**

**3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen**

Bearbeitung: 02.02.2023



Maßstab 1 : 500

**VORENTWURF**

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

# Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. \_\_\_

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

GRmax  
600m<sup>2</sup>

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 600 m<sup>2</sup>

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

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

GHmax  
10,00m

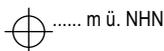
Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull,  
z.B. 10,00 m ü. NHN

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

THmax  
4,50m

Maximal zulässige Traufhöhe über Normalhöhennull,  
z.B. 4,50m ü. NHN

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



..... m ü. NHN

Bezugspunkt mit Höhe über Normalhöhennull, z.B. ....m ü. NHN

### Bauweise, Baugrenze

O

Offene Bauweise

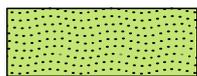
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

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

### Grünflächen



Grünfläche  
PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Hausgarten (Nutzgarten)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Knickschutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen

Bearbeitung: 02.02.2023

# Teil A: Planzeichenerklärung:

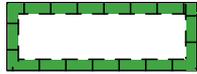
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

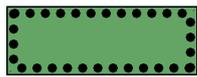
RECHTSGRUNDLAGEN

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB



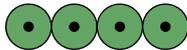
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Knick, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



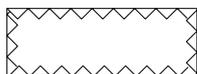
Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### 3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Knick, zu erhalten (außerhalb des Geltungsbereichs)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Sichtfläche



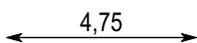
Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, geplant



Bebauung, vorhanden



Maße in Metern

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen

Bearbeitung: 02.02.2023

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen o.ä.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal vier (4) Wohnungen je Gebäude zulässig.

### 4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplatzanlagen zulässig.

### 4. Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)

Zur Erschließung der Baufläche ist den Anliegern, Ver- und Entorgern sowie der Gemeinde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren.

### 5. Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

[zu ergänzen]

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen

Bearbeitung: 02.02.2023

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 6. Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 50 & § 86 LBO-SH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

### 7. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m §33 Abs.3 StrWG-SH & RAST06 Ziff. 6.3.9.3)

Die Sichtflächen der Zufahrten zur Schmiedestraße (L26) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

### 8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

#### 8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. [noch nicht im Bebauungskonzept dargestellt]

#### 8.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Bäume ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen. [noch nicht im Bebauungskonzept dargestellt]

#### 8.4 Knickschutzstreifen

Der Knickschutzstreifen ist von intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Material- und sonstigen Lagerungen frei zu halten.

### 9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

#### 9.1 Fassaden

[zu ergänzen]

#### 9.2 Dachform

[zu ergänzen]

#### 9.3 Dacheindeckungen

[zu ergänzen]

#### 9.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Anlagen, die über die Dachkante oder den Dachfirst hinauskragen, sind unzulässig.

#### 9.5 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen

Bearbeitung: 02.02.2023

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 9.6 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

#### **Hinweise:**

##### Hinweis zum Artenschutz

Gebüsche und Bäume dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres gefällt werden.

##### Hinweise zum Denkmalschutz

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.

##### Hinweise zu Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

##### Hinweis zum Boden

Im Zuge der Maßnahme 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) einzuhalten.

##### Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Fiefbergen nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch 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.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen

Bearbeitung: 02.02.2023