



Verortung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg  
(Kartengrundlage: DTK5)

## Satzung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön, über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

Für das Gebiet westlich der Großen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und  
südlich der Kleinen Mühlenstraße.

Bearbeitung: 06.06.2023, 19.03.2024

# ENTWURF

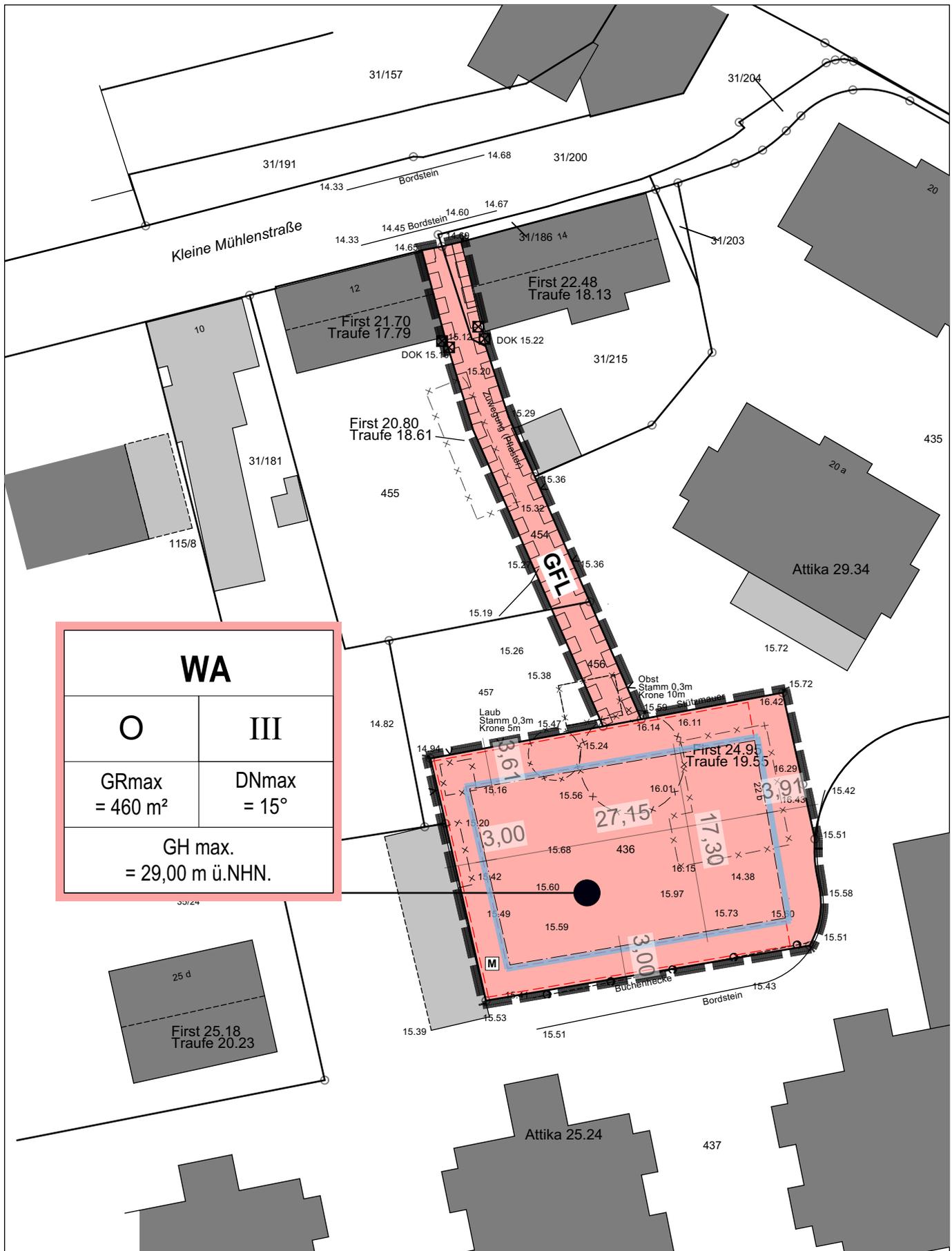
**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

B2K Kühle-Koerner PartG mbB  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 7460  
info@b2k.de • www.b2k.de

Geändert :

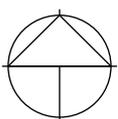
Art des Verfahrens :  Regelverfahren  Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)  Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)  Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens :  § 9 (+) BauGB  § 4 (1) BauGB  § 3 (2) BauGB  § 4 (2) BauGB  § 4a (2) BauGB  § 4a (3) BauGB  § 1 (7) BauGB  § 10 BauGB



## Teil A: Planzeichnung

ENTWURF



Maßstab 1 : 500

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

B2K Kühle-Koerner PartG mbB  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 7460  
info@b2k.de • www.b2k.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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

GRmax  
460 m<sup>2</sup>

Grundfläche als Höchstmaß

§ 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

### Höhe Baulicher Anlagen als Höchstmaß

GHmax  
29,00m

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull,

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

### Bauweise, Baugrenze

O

Offene Bauweise

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



Baugrenze

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

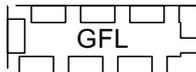
### Gebäudegestaltung

DNmax  
15°

Maximal zulässige Dachneigung in Grad

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

### Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Rettungsdienste

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

M

Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024

# Teil A: Planzeichenerklärung:

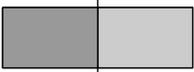
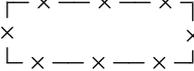
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## 2. Darstellung ohne Normcharakter

15.60	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN.
	Flurstücksgrenze, vorhanden
457	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
	Bebauung, künftig fortfallend
	Bäume, künftig fortfallend

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Art der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

## 3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird festgesetzt durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN).

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

## 4. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (**WA**) ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche (GR<sub>max</sub>) durch Zufahrten, Stellplätzen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sowie Fußwege zur internen Erschließung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) dürfen an der südlichen Baugrenze ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze mit einer Tiefe bis zu 1,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf je ebenerdige Terrasse, Balkon und Loggia inklusive Dach maximal 6,00 m betragen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich ihrer Dächer auch außerhalb der südlichen Baugrenze von maximal 8 m<sup>2</sup> je Bauteil zusätzlich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche zulässig.

### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S.-H.)

#### Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb, Beige, und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An 25 % der fensterlosen Fassade sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

#### Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sowie Blecheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben zulässig.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind abweichende Dachmaterialien zulässig.

#### Dachneigungen

Es sind Dachneigungen bis maximal 15° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

#### Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nur nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen zulässig.

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## HINWEISE

### Hinweis zum Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. bzw. 29. Februar) sowie ‚Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

### Hinweis zum Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich jedoch zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

### Hinweis zu den Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind 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.

### Bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Schönberg

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 haben für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 keine Gültigkeit mehr.

## Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg

Bearbeitung: 06.06.2023 19.03.2024