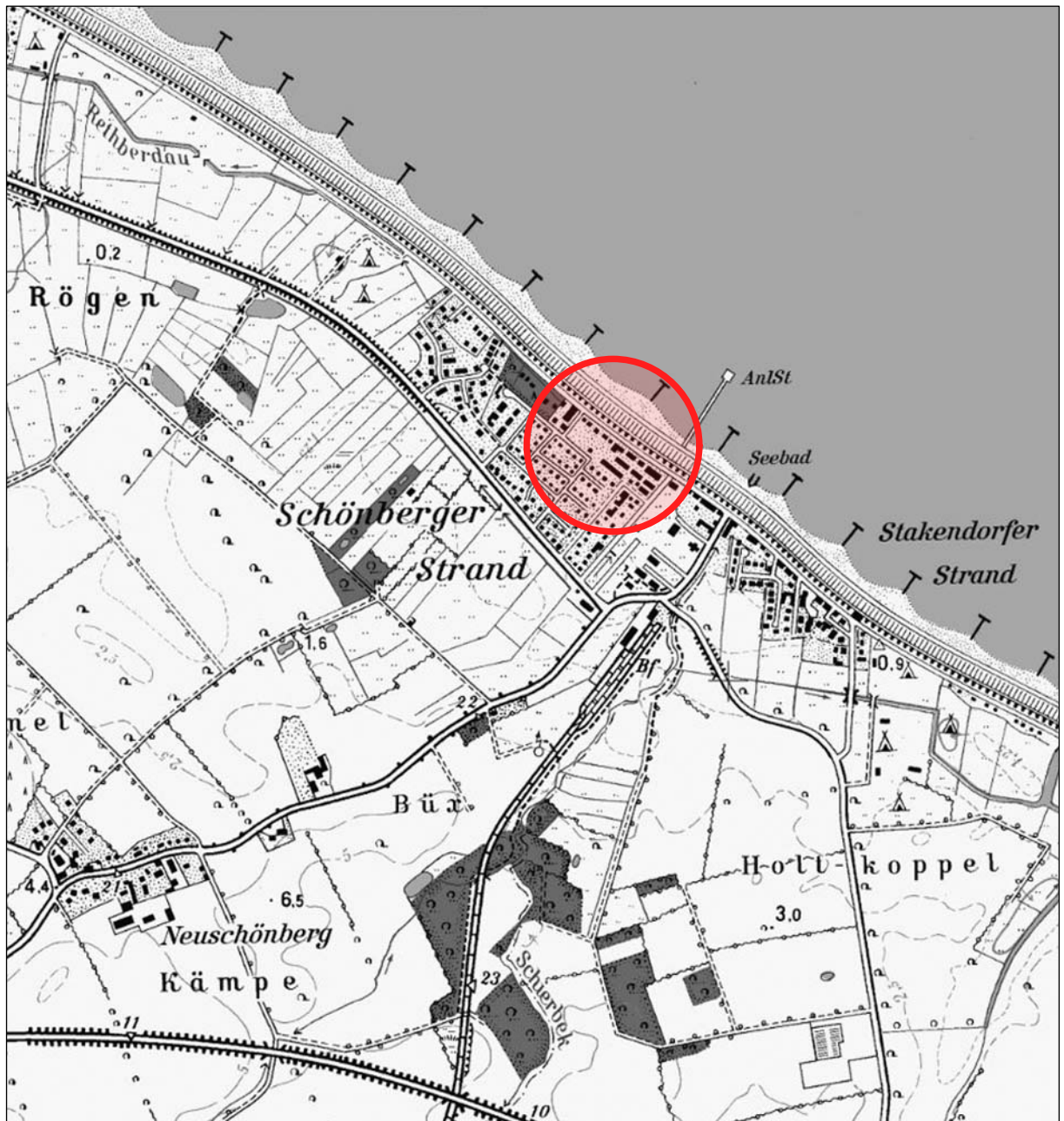




Satzung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 54 A

Für das Gebiet "Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen"

Bearbeitung : 10.02.2014, 14.04.2015, 07.07.2015, 13.10.2015

B2K

BOCK - KÜHLE - KOERNER

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29

email: info@b2k-architekten.de

www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	☐ REGEL- VERFAHREN	☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	☐ EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	☒ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	☒ § 3(1) BauGB	☒ § 4(1) BauGB	☐ § 4a(2) BauGB	☒ § 4(2) BauGB	☒ § 3(2) BauGB
				☒ § 4a(3) BauGB	☐ § 1(7) BauGB
					☐ § 10 BauGB

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}]

Das Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}] dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind

- Ferienwohnungen;
- eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsleiter pro Betrieb.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Räume für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke;
- die zur Versorgung der Wohnbevölkerung und der Urlaubsgäste dienenden Läden;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- sonstiges nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen, die v.g. Nutzungen dienen und diesen zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Allgemeines Wohngebiet [WA]

Das Allgemeine Wohngebiet [WA] dient vorwiegend der Wohnnutzung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO - Höhe baulicher Anlagen)

2.1 Gebäudehöhe [GH]

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe [GH] wird für die Gebäude durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

2.2 Höhenlage der Baugrundstücke

Die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche der Baugrundstücke ist zu erhalten; Aufschüttungen oder Abgrabungen der zu erhaltenden Oberfläche des vorhandenen Grundstückes sind unzulässig.

Teil B: Text

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit den § 22 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnen und Tourismus [SO_{FT}] der Baufläche 3 sind in der abweichenden Bauweise [a] gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 66 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Dachneigung

Für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie für die genehmigungs- und anzeigefreien baulichen Anlagen LBO ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

5. Deichschutz und Belange der Seeschifffahrt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 70 Landeswassergesetz u. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz)

Innerhalb des Schutzstreifens des Landesschutzdeiches Probstei sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreier gemäß LBO-SH sowie Anpflanzungen von Bäumen unzulässig.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art auf Grundstücken, die an den Deich grenzen, sind so zu gestalten, dass sie weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb mit Schifffahrtszeichen zu verwechseln sind. Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie leuchtende Flächen sind unzulässig. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist ebenfalls unzulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf bebauten Grundstücken zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an einem unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungen erstellt werden und müssen diesem gegenüber in der Höhe untergeordnet sein.

Blinkende oder mit veränderlichem Licht betriebene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25b i.V.m. § 18 BNatSchG)

7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 25b BauGB)

Das innerhalb der Fläche gelegene Gewässer und der Baumbestand sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Nicht-heimische Gehölze und Ziergehölze sind vom Erhaltungsgebot ausgenommen.

Hinweis Artenschutz

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Bei Eingriffen in den Altbaumbestand ist vorab die artenschutzrechtliche Situation im Einzelfall zu prüfen.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 54 A

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO_{FT}

Sondergebiet, Ferienwohnen und Tourismus (**SO_{FT}**)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet (**WA**)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.40

Grundflächenzahl, z.B. 0.40

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

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, ein Vollgeschoss

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, zwei Vollgeschosse

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

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, drei Vollgeschosse

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

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

**GH min
11,00m üNN**

Zulässige mindest Gebäudehöhe ü.N.N.
z.B. 11,00m üNN

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

**GH max
12,50m üNN**

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N.
z.B. 12,50 m üNN

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

**TH min
6,50m üNN**

Zulässige mindest Traufhöhe ü.N.N.
z.B. 6,50m üNN

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

**TH max
7,50m üNN**

Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N.
z.B. 7,50m üNN

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

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

a

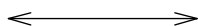
Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO



Hauptfirsrichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

GEBÄUDEGESTALTUNG

GD 25° - 45°

Geneigtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 25° - 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Flächen für Versorgungsanlagen

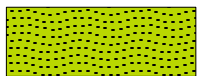
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Elektrizität, Trafo

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche
ÖG - öffentliche Gründfläche
Zweckbestimmung

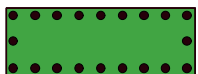
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Landesschutzdeich

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB

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



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

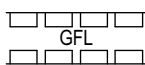
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



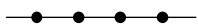
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger, der Anlieger sowie der Rettungsfahrzeuge

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

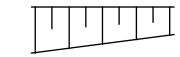
§ 16 Abs. 5 BauNVO

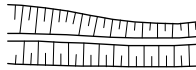
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

--- Schutzstreifen von Landesschutzdeichen,
innere Schutzstreifen von 10 m

§§ 65 und 70 LWG

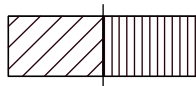
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Deich, vorhanden

 Graben

_____ Flurstücksgrenze, vorhanden

93/6 Flurstücksbezeichnung

 Bebauung, vorhanden

● 1.44 Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.

BFL 1 Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

 Baum, vorhanden

*  Altbaum, mit Verdacht auf Baumhöhlen, zukünftig wegfallend, siehe Hinweis Artenschutz

 Baum/ Topografie, künftig fortfallend