

TEIL B - TEXT

ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER GEMEINDE SCHÖNBERG

- ENTWURF -

Stand: 13. Januar 2016

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. Die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung -Ferienhäuser- bzw. Ferienhäuser / Ferienhof dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- a) im Teilgebiet 1 Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung und die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie maximal zwei Ferienwohnungen je Gebäude,
- b) im Teilgebiet 2 ausschließlich Ferienhäuser,
- c) im Teilgebiet 3 ausschließlich Ferienhäuser und maximal eine Wohneinheit als Dauerwohnung für Betriebspersonal zur Verwaltung der Ferieneinrichtung sowie
- d) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Gebäude.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

2.1 Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude eine Höhe von 1,25 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

2.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

2.3 Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 Im Teilgebiet 2 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 Im Teilgebiet 3 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 1 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den Teilgebieten 1 und 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

- 4.2 Im Teilgebiet 3 sind Garagen unzulässig.
- 4.3 Im Teilgebiet 3 müssen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen in Form von Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 5.1 Die Anpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang zu erhaltender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

- 6.1 In den Teilgebieten 1 und 3 ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene, farblos oder weiß lasierte Holzverkleidung aus flachen Brettern verwendet werden.

- 6.2 Im Teilgebiet 2 ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit einer naturbelassenen oder farblos lasierten Holzverkleidung aus flachen Brettern, Bohlen oder Holzwerkstoffen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch farbige Anstriche verwendet werden.

- 6.3 Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

- 6.4 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf

a) 35° bis 45° in den Teilgebieten 1 und 3 sowie

b) 15° bis 45° im Teilgebiet 2

betragen.

- 6.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen im Farbton Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

- 6.6 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen

Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

- 6.7 Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig.
- 6.8 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
- 6.9 Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf geneigten Dachflächen sowie parallel zur Neigung der Dachfläche zulässig.
- Die Solaranlagen dürfen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche überdecken und sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 84 (1) 5 LBO

- 7.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
- a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
 - b) als Grandfläche,
 - c) mit Rasengitterbauelementen oder
 - d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
- 7.2 Die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücke innerhalb des Teilgebietes 3 sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit standortgerechten und heimischen Gehölzen einzufrieden. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.
- 7.3 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, dessen Höhe mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

HINWEISE

1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Aufgestellt: Kiel, den 13.01.2016

J Ä N I C K E + B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 24105 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 0431/5709199
E-mail: info@jaenickeundblank.de