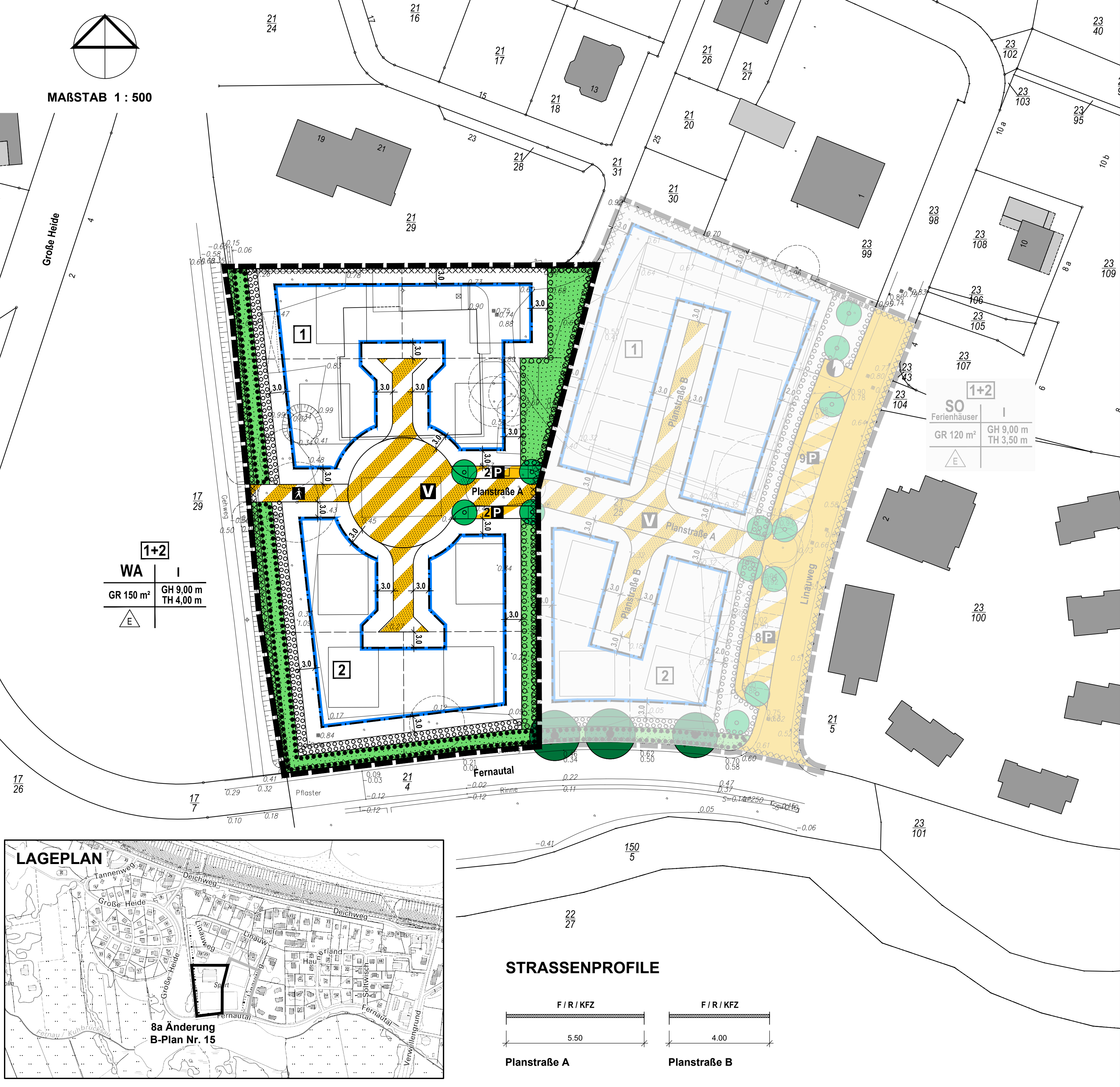


SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 8A. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS GEBIET "JUGENDHOF KALIFORNIEN, NÖRDLICH DER STRASSE FERNAUTAL, ÖSTLICH DER STRASSE GROSSE HEIDE UND SÜDLICH VOM LINAUWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg vom folgende Satzung über die 8a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Jugendhof Kalifornien, nördlich der Straße Fernautal, östlich der Straße große heide und südlich vom Linauweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	SO SONSTIGES SONDERGEBIET - FERIENHÄUSER -	§ 11 BauNVO
	GR 150 m² MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
	I ZAHl DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
	TH 4,00 m MAXIMALE TRAUfHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSEFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	GH 9,00 m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSEFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSBERUHIgTER BEREICH	
	P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	A FUSSGÄNGERBEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORgUNGSANLAGEN - ELEKTRIZITÄT -	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6a BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIETE)	§ 76 Abs. 2 WHG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGEGEHENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	MASSANGABE IN METERN	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Die Bepflanzung kann mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden oder Gräsern erfolgen. Bodenbefestigungen, Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, wie z.B. auch Winkelstützen zur Geländeaufbahrung, sind nicht zulässig.

Unterschiede im Geländeneiveau zwischen dem zu erhaltenden Gehölzstreifen und den aufgefüllten Grundstücksflächen sind in der Fläche durch Herstellung einer bewachsenen Geländeabstufung abzufangen.

7.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Breite von 3,0 m entlang der östlichen Grenze des Pflanzungsbereiches flächendeckend eine mehrreihige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen, bestehend aus mehreren verschiedenen Gehölzarten, zu pflanzen. Es ist eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Laubgehölze zu verwenden. In die Anpflanzung sind in unregelmäßigen Abständen mindestens 14 Solitärgehölze zu integrieren. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss ist vorzusehen.

Pflanzqualitäten: Solitärgehölze, 3x verpflanz mit Ballen, 200-250, Heister: 2x verpfl., 150-200, Sträucher: 1. Str., 3 Tr., 40-70, 1 St./ 1,5 m² im ungeordneten Verband

7.4 Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsfläche mindestens 4 Straßenbäume zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Soweit erforderlich sind die offenen Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren und die Baumstämmе vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanz mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm Baumrunden: Volumen 12 m³, Baumscheiben: mind. 6 m², offen, wasserdurchlässig.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

8.1 Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden 8a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

8.2 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (BWSG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 982) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der Leuchtturm Heidkate befindet sich in ca. 650 m Entfernung (westlich) des Plangebietes. Um Verwechslungen mit Schiffszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO

9) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 LBO

9.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

a) in rottem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,

b) in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder

c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 60 % aufweisen muss.

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

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

9.3 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 25° bis 50° betragen.

Bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

9.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen im Farbton Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

9.5 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 Außenwand des Gebäudes.

9.6 Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig.

7) Grünordnerische Festsetzungen

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

7.1 Der Gehölzbestand innerhalb der am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in seiner Eigenart als mehrreihiger, ebenerdiger Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten, in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu ergänzen. (Pflanzqualitäten: Heister: 2x verpflanz, 150-200, Sträucher: 1. Str., 3 Triebe, 40-70)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus durch Bodenauffüllungen oder Bodenaufbauten unzulässig. Niveauangleichungen an die nördlich angrenzenden aufgefüllten Grundstücksflächen dürfen nur außerhalb der festgesetzten Fläche erfolgen.

Während der Bautätigkeit sind Eingriffe in den zu erhaltenden Gehölzbestand durch einen frühzeitig zu setzenden Schutzzaun zu unterbinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt: aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schönberg vom zur öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im zusätzlich erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorverurteilung in der Zeit vom 08. Juli 2019 bis einschließlich 19. Juli 2019 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, am 21. Juni 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21. September 2021 den Entwurf der 8a. Änderung des B. Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 8a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (I) und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 21. Juni 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, am 21. Juni 2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen der Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und s. Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 8a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch B. ...

10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss der 8a. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön, ist durch die Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung der Sachverhalte und der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gemacht worden. In der Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung der öffentlichen Belange (§ 216 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche und des Erlöses dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am in Kraft getreten.

12. Die Gemeindevertretung hat am 21. September 2021 den Entwurf der 8a. Änderung des B. Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

13. Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,

b) als Grandfläche,

c) mit Rasengitterbauelementen oder

d) mit einem Pflaster mit großem Fugenteil.

10.2 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,50 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesezt werden.

10.3 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, dessen Höhe mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

11) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 86 (1) 8 LBO

In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Ausgleichsfordernis: 1.142 m²) erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch die Neuanlage eines Knicks auf 76 m Länge (Flächenbedarf: 304 m²) auf dem Flurstück 40, Flur 4, Gemarkung Wisch in der Gemeinde Wisch.

Die Beschreibung der konkreten Maßnahmen innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht umzusetzen. Die Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2. Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter und die Aktivitätszeit der potenziellen Fledermausarten (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

Baubearbeiten auf den Freiflächen dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der potenziellen Fledermausarten (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

Sofern ein Nistbesatz des Bestandsgebäudes durch Gebäudebrüter vorliegt oder vorliegen kann, darf der Gebäudeabriss nur in der Zeit zwischen 01.10. und 31.03. erfolgen, um die Brutzeit der potenziellen Gebäudebrüter Aktivitätszeit der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

Sofern eine Quartiernutzung des Bestandsgebäudes durch Fledermäuse vorliegt oder vorliegen kann, darf der Gebäudeabriss nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Aktivitätszeit der potenziellen Fledermausarten (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

3. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich 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 oder 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 eine 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Die Gemeinde Schönberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

5. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrigkeit gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 9.1 bis 11 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstel eingesehen werden.

Fassung zum Satzungsbeschluss

Entwurf: Stand:

8a. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS GEBIET "JUGENDHOF KALIFORNIEN, NÖRDLICH DER STRASSE FERNAUTAL, ÖSTLICH DER STRASSE GROSSE HEIDE UND SÜDLICH VOM LINAUWEG"

DER GEMEINDE SCHÖNBERG

GUNTHER BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜ
2411
Tel. 0-
E-Mail