



Satzung der Gemeinde Brodersdorf, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 4

Für das Gebiet nördlich der Schönberger Straße, südlich der Straße Tammbrook und östlich der K 30

Bearbeitung : 28.04.2021, 10.04.2024

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 :	☒ REGEL- VERFAHREN	☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	☐ EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 13b i.V.m. § 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		

[illegible]

B2K
Architekten | Stadtplaner

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

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 4

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

8 WO

Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 8

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, z.B. 0,4

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

GR max.
850 m²

Grundfläche als Höchstmaß,
z.B. 850 m²

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

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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

GHmax=
37,50 m
ü. NHN.

Maximal zulässige Gebäudehöhe
über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 37,50 m

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

THmax=
33,50 m
ü. NHN.

Maximal zulässige Traufhöhe
über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 33,50 m

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

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

DNmax 15°

Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude: maximal 15°

§ 9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Feuerwehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Dorfgemeinschaftshaus

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

10.04.2024

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

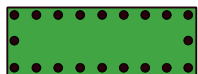


Grünfläche

GL = Gliederungsgrün; V = Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Hecke, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Fläche für Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
+ § 14 BauNVO

Zweckbestimmung:

Stellplätze Wohngebiet; Stellplätze Feuerwehr; Rangierfläche Feuerwehr

Aufstellfläche Feuerwehr; Carports Gemeinbedarf



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Anbauverbotszone zur Kreisstraße
15m

§ 22 LStrG

10.04.2024

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

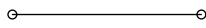
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

3. Darstellung ohne Normcharakter



Fußläufige Wegeverbindung



Flurstücksgrenze, vorhanden

76/11

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

26.40

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhen-Null (NHN.)



Böschung vorhanden



Böschung, künftig fortfallend



Baum vorhanden



Baum künftig fortfallend

10.04.2024

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Teil des Bebauungsplanes. Ferienwohnungen und Ferienzimmer im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

- 2.1 Es werden die maximalen Gebäude- und Traufhöhen durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.
- 2.3 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe [GH] darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB

- 3.1 Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sind hiervon ausgenommen.

- 3.2 In der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Carports Gemeinbedarf“ sind ausschließlich überdachte Stellplätze (sog. Carports) zulässig.
- 3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplätze herzustellen.
- 3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO mit einer Grundfläche von insgesamt 500 m² errichtet werden.
- 3.5 In der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO mit einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² errichtet werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- 4.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer Feuerwehr. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.
- 4.2 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ dient der Unterbringung eines Dorfgemeinschaftshauses. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

10.04.2024

Teil B: Text

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in der Baufläche (BFL) 2 maximal acht [8] Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Wohngebiet“ ist die Errichtung eines Müllsammelplatzes zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

7.1 Die Oberfläche der Fahrgassen der geplanten Parkplätze sowie des Betriebshofes der Feuerwehr ist zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik mindestens in ebenem Pflaster herzustellen. Als eben gilt ein Pflaster, wenn die Summe aus Fuge und Fase ≤ 9 mm beträgt. Alternativ ist Asphalt einzusetzen.

7.2 Zur Minimierung der Emissionen wird empfohlen, die Absauganlage an der Westseite der Fahrzeughalle zu installieren. Die Berechnungen haben gezeigt, dass in diesem Fall die kleinsten Immissionsbeiträge resultieren.

7.3 Zur Vermeidung von Falschparken auf dem Feuerwehrparkplatz wird empfohlen, die der Feuerwehr zugerechneten Stellplätze zu kennzeichnen.

7.4 Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik wird die Installation einer lärmarmen Lüftungsanlage im Sitzungs-/ Gemeindesaal empfohlen, die eine Frischluftzufuhr mindestens bei lauten Veranstaltungen im Beurteilungszeitraum NACHT ermöglicht.

7.5 Es wird empfohlen, zu prüfen, ob das Martinshorn bei Nachteinsätzen erst im Zuge der öffentlichen Straße eingeschaltet werden kann. In diesem Fall wäre die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] gewährleistet.

8. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8.1 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Erhalt Baumbestand

Erhalt des Gehölzbestandes am westlichen Plangebietsrand

8.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

Einzelbaumpflanzungen, feste Standorte

An den festgesetzten Standorten sind zwei [2] Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9 m² haben. Zur flexiblen Anordnung der Bäume ist eine Standortverschiebung der festgesetzten Baumstandorte in einem Radius von bis zu 3,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.

Zulässig sind nur heimische standortgerechte Laubbäume (wie z. B. Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Feldahorn) in der Qualität 3 x v. Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

Einzelbaumpflanzungen, flexible Standorte

Es sind in dem Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Carports, Zufahrten und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Wohngebiet“ sind insgesamt vier [4] naturraumtypische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind aufgrund der flexibleren Ausgestaltung der Stellplatzanlage in der Planzeichnung nicht verortet.

Zulässig sind nur heimische standortgerechte Laubbäume (wie z. B. Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Feldahorn) in der Qualität 3 x v. Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

10.04.2024

Teil B: Text

Pflanzung von zu schneidenden Laubgehölzhecken

Zur Gliederung und zur Eingrünung ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Laubgehölzhecke auf einem mind. 1,50 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei Gehölzarten wie Rotbuche, Hainbuche und Feldahorn zu verwenden sind. Die Hecken sind zu schneiden, wobei eine Mindesthöhe von 1,20 m einzuhalten ist. Es ist eine fußläufige Durchquerung der Hecke mit einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig.

8.3 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO-SH)

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 84 (1) 1 LBO-SH)

9.1 Fassaden:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

9.2 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie siehe Punkt 10.4) sowie untergeordnete Bauteile.

Auf eine Dachbegrünung kann in den Teilbereichen der nutzbaren Dachflächen, die durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) in Anspruch genommen werden, verzichtet werden. Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Dächern für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) ist zulässig.

In dem gesamten Bebauungsplan sind als Dacheindeckung für die überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

9.3 Dachneigung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen bis maximal 15° zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 20 °) und Flachdächer zulässig.

9.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Es sind ausschließlich nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig. Die Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen hierbei weder den First noch die Dachkanten überragen.

9.5 Oberirdische Lagerbehälter:

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hinweise

11. Hinweis zum Artenschutz

10.04.2024