

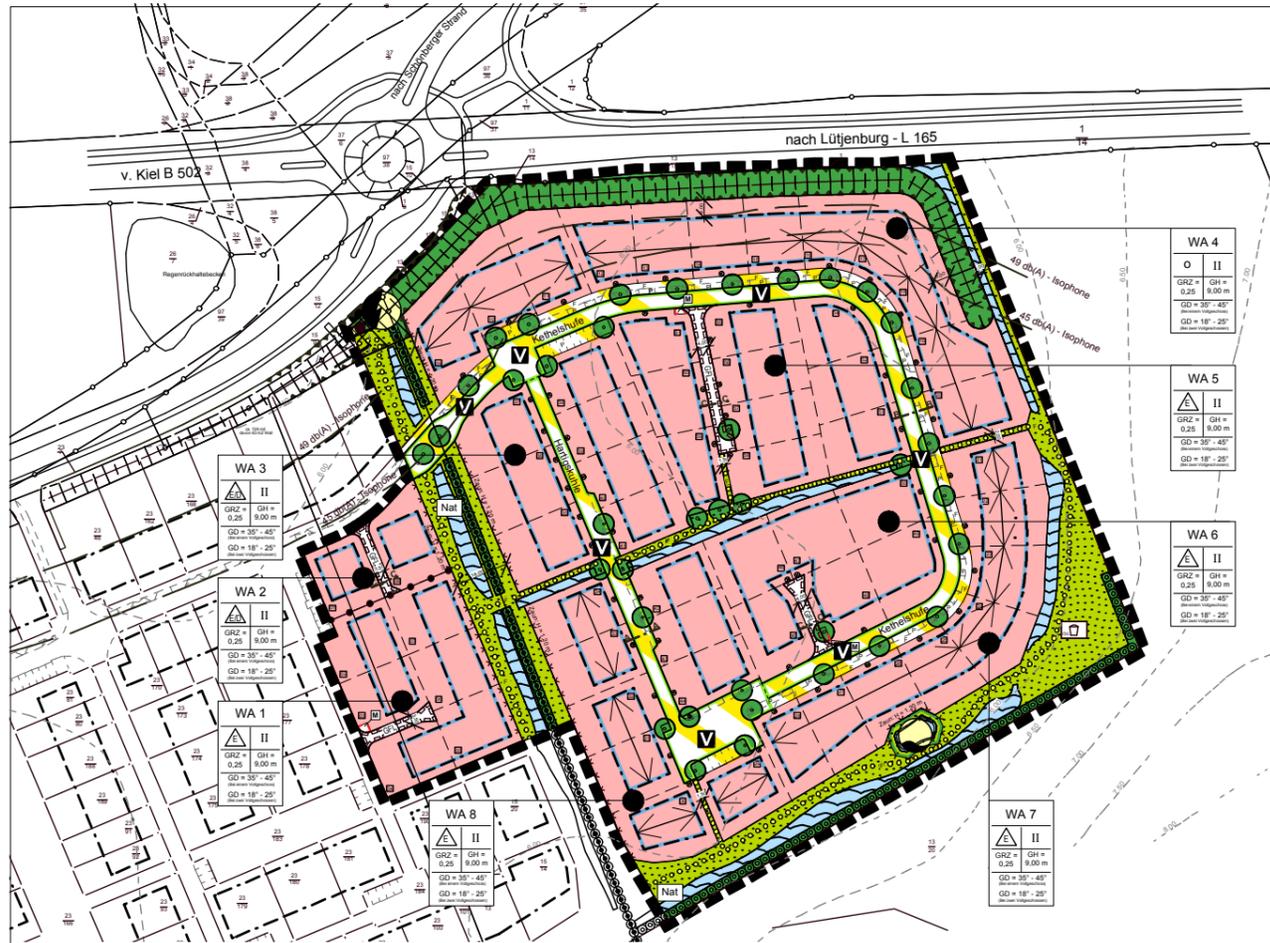
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "Strandstraße / L165"

Für das Gebiet "südlich der Landesstraße 165 und östlich anschließend an die vorhandenen Bebauung der Straßen Ketelshufe und Hafergang"

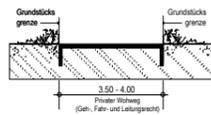
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung der Gemeinde Schönberg über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48, für das Gebiet "südlich der Landesstraße 165 und östlich anschließend an die vorhandenen Bebauung der Straßen Ketelshufe und Hafergang" bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

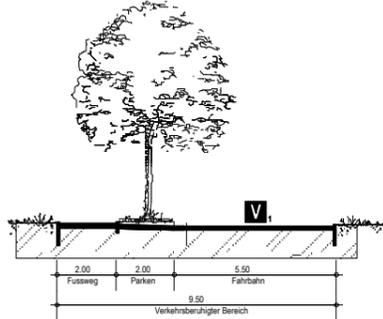
TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



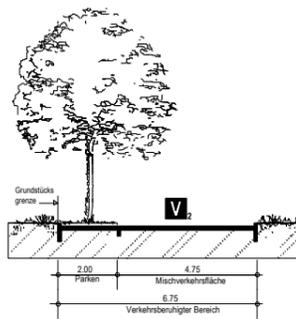
STRASSENPROFILE M 1:100



SCHNITT A-A (Wohnwege)



SCHNITT B-B (Ketelshufe)



SCHNITT C-C (Hartigskuhle)

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO) Grenz des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA 1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet, Gebietsnummerierung von 1 bis 10, z.B. WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ = 0,25	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. max. zwei Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH = 9,00 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS Maximal zulässige Gebäudehöhe i.N.N., z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Hauptfrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	GEBÄUEDARSTELLUNG Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 35° - 45° bei einer Bauweise des Hauptgeschosses mit einem Vollgeschoss	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO
	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 18° - 25° bei einer Bauweise des Hauptgeschosses mit zwei Vollgeschossen	§ 9 Abs. 4 BauGB § 84 LBO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfäche mit Begrünung und besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich (Sammelstraße, Schnitt A-A)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich (Anliegerstraße, Schnitt B-B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grundstückzufahrt / Grundstückseinfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN Elektrizität: Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünfläche (ÖG), Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Naturnaher Grünfläche (mit Fußwegenetz)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + Abs. 6 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Bösung, vorhanden
	Darstellung der 49db(a) und 45db(a) Isophone (s. schalltechnische Untersuchung)
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, geplant
	Flurstücksbezeichnung
	Höhenlinie, Lage ü. N.N., z.B. 6,00
	Höhenbezugspunkt, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt
	Fußwegnetz in der öffentlichen Grünfläche
	Nummerierung der Grundstücke 1 - 61, z.B. 14
	Vorhandenes Kleingewässer, zu erhalten

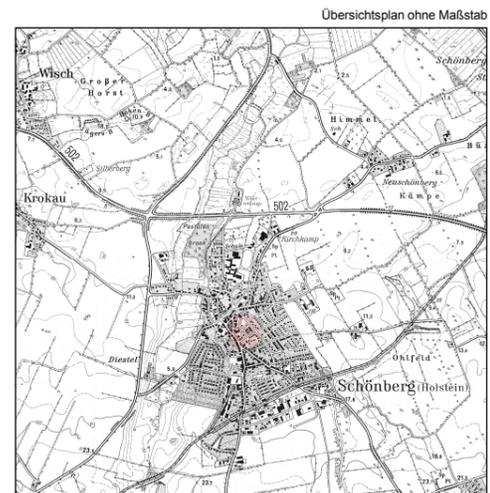
TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 Nr. 2 sowie § 4 BauNVO)**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bis zehn (10) Geschosse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 BauNVO nicht störende Handwerkerbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (insbesondere stützende Gewerbetriebe, Anlagen für Dienstleistungen und Tätigkeiten) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Behälterbergungswesens) allgemein zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**
Es ist in dem Allgemeinen Wohngebiet bis zu zehn (10) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) sowie eine Wohnung pro Doppelhaus (D) zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
3.1 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}): Die maximale festgesetzte Gebäudehöhe (GH) werden gemessen von dem auf den jeweiligen Grundriss festgesetzten Höhenbezugspunkt (i) bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen und Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine Erhöhung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ist durch Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes (i) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (siehe Ziffer 3.2 des Teil B - TEXT) nicht zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich immer auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.
3.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG): Es ist eine Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes (i) durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) um maximal 0,50 m über dem auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt (i) zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
4.1 Fassaden: Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Holzbalkenbohlen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
4.2 Dachdeckungen: Als Dachdeckungen sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit und begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.
4.3 Dachgärten: Als Dachgärten sind pro Gebäude jeweils nur Sattel- oder Schleppdachgärten mit einer maximalen äußeren Breite von maximal 50% der Traufbreite zulässig. Der Abstand von der Traufe - waagrecht gemessen - darf 0,30 m nicht unterschritten und muss in Dachfläche einwirkend sein. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Dachenschrägen sind nicht zulässig. Das Material der Dachdeckung hat dem des Hauptzuges zu entsprechen.
4.4 Das Erscheinungsbild (äußere Fassaden- und Gebäudegestaltung, Gebäudeform und -Material, Dachdeckung) der zusammengehörenden Hausgruppen ist einheitlich zu gestalten.
4.5 Das Aufstellen von oberirdischen Lagebehältern für Energieräucher und die Energieversorgung ist auf den Grundrissen nicht zulässig.
- Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**
5.1 Pro Wohnung in den Einzelhäusern sind Stellplatzflächen (Carpors) oder Garagen in einer Größe von mindestens 30 m² herzustellen.
5.2 Der Abstand zwischen Stellplätzen, überdeckten Stellplätzen (Carpors), Garagen und Nebenanlagen, auch der gereinigungsreifen gemäß LBO - GH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.
- Vorkerkerungen zum Schutz vor Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
6.1 Sanitärabwässer dürfen für Außenbauwerke von Aufenthaltsräumen (Wohnungsbau) bzw. Gebäudebereiche zwischen der 45 db(A) Isophone und der 49db(A) Isophone (Gekennzeichner im Teil A der Planzeichnung) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauwerken der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses erforderlich. Es resultierendes Schalldämmmaß (R_w) ist für diese Außenbauteile anzuhalten:
Die Anforderungen gelten für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen. Sie gelten ebenfalls für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeschicht bilden sowie für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Des Weiteren sind hier die Werte für die Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzelementen (Lüftungsmöglichkeiten) einzuhalten. Als Alternative kann der passive Schallschutz auch durch eine geeignete Grundrisgestaltung der oberen Geschosse erreicht werden. Hierbei sind die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn- und Schlafräume) nur an den südlichen Gebäudeseiten zulässig. Fensteröffnungen sind in diesem Fall in nördliche, östliche und westliche Richtung unzulässig.
- Grünordnung (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)**
7.1 Anpflanzung von Bäumen: Es sind Anpflanzungen von Bäumen gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag (Grünordnungsplan) vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen, sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
7.2 Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grundstücksflächen): Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bereiche sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfähig ist, Versiegelung und Ablagerung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die zulässigen Pflanzenarten und -Qualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
7.3 Knickhaltung und Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): Die als vorhanden und neu anzupflanzenden gekennzeichneten Knicks im Pflanzungsbereich sind dauerhaft zu sichern. Vorbestandsgefährdende Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserentziehung sind zu unterlassen. Knickschutzstreifen, auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfähig ist, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.
7.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als naturnaher Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Flächen sind als Wiesen zu entwickeln und extern zu unterhalten.
7.5 Öffentliche sowie private Stellplatzbereiche und ihre Zufahrten: Die öffentlichen Fußwege und die privaten Stellplatzbereiche sowie ihre Zufahrten sind aus verschleißtauglichem Material ohne Betonunterbau herzustellen.

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schönberg gelten ausschließlich die Festsetzungen der 2. Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 haben mit Kraft treten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsbestätigung des Auftragsbestellenden vom 30.06.2011. Die verbindliche Bekanntmachung der Auftragsbestätigung ist durch Abdruck im Protokoll der Gemeindevertretung vom 14.08.2011 erfolgt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 hat in der Zeit vom 12.12.2011 bis 10.01.2012 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr
In Zimmern 112 des Amtes Protokoll, Kuhl 4, 24217 Schönberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden können, an ... im Protokoll der Gemeindevertretung vom 14.08.2011 erfolgt.
- Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Von einer frühzeitigen 100-Bauabgabe wurde nach Maßgabe von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom ... Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr
In Zimmern 112 des Amtes Protokoll, Kuhl 4, 24217 Schönberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht werden können, an ... im Protokoll der Gemeindevertretung vom 14.08.2011 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
den _____ Segel _____ Bürgermeister
- Der Katasteramt Bestand an ... sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
den _____ Segel _____ Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
den _____ Segel _____ Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... Satzungsbeschluss und die Begründung durch (drucken) Beschluss gefasst.
den _____ Segel _____ Bürgermeister
- (Hauptartikel) Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
den _____ Segel _____ Bürgermeister
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 durch die Gemeindevertretung und die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sperrzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über die Stadt Schönberg, Kreis Plön, im ... durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht werden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verbindung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 29 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen, ist in Kraft getreten.
den _____ Segel _____ Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNBERG, KREIS PLÖN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 "Strandstraße / L165"

Für das Gebiet "südlich der Landesstraße 165 und östlich anschließend an die vorhandenen Bebauung der Straßen Ketelshufe und Hafergang"

Beerlegung: 20.02.2012, 24.05.2012

Vorkonzept

B2K ROCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFER ARCHITECTEN UND STADTPLANER
HAUPTSTRAßE 11 • 24103 KIEL • FON 0431 66699-1 • FAX 0431 66699-29
EMAIL: info@b2k-architekten.de • WWW.B2K-ARCHITECTEN.DE

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS: REGELVERFAHREN VERFAHREN MIT VEREINFACHTEN VERFAHRENSMERKEN VERFAHREN MIT VEREINFACHTEN VERFAHRENSMERKEN UND VEREINFACHTEM VERFAHRENSMERKEN VERFAHREN MIT VEREINFACHTEN VERFAHRENSMERKEN UND VEREINFACHTEM VERFAHRENSMERKEN UND VEREINFACHTEM VERFAHRENSMERKEN

STANDARDISIERTE VERFAHRENSMERKEN: § 11 BauGB § 12 BauGB § 13 BauGB § 14 BauGB § 15 BauGB § 16 BauGB § 17 BauGB § 18 BauGB