

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

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 0431664699-29
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

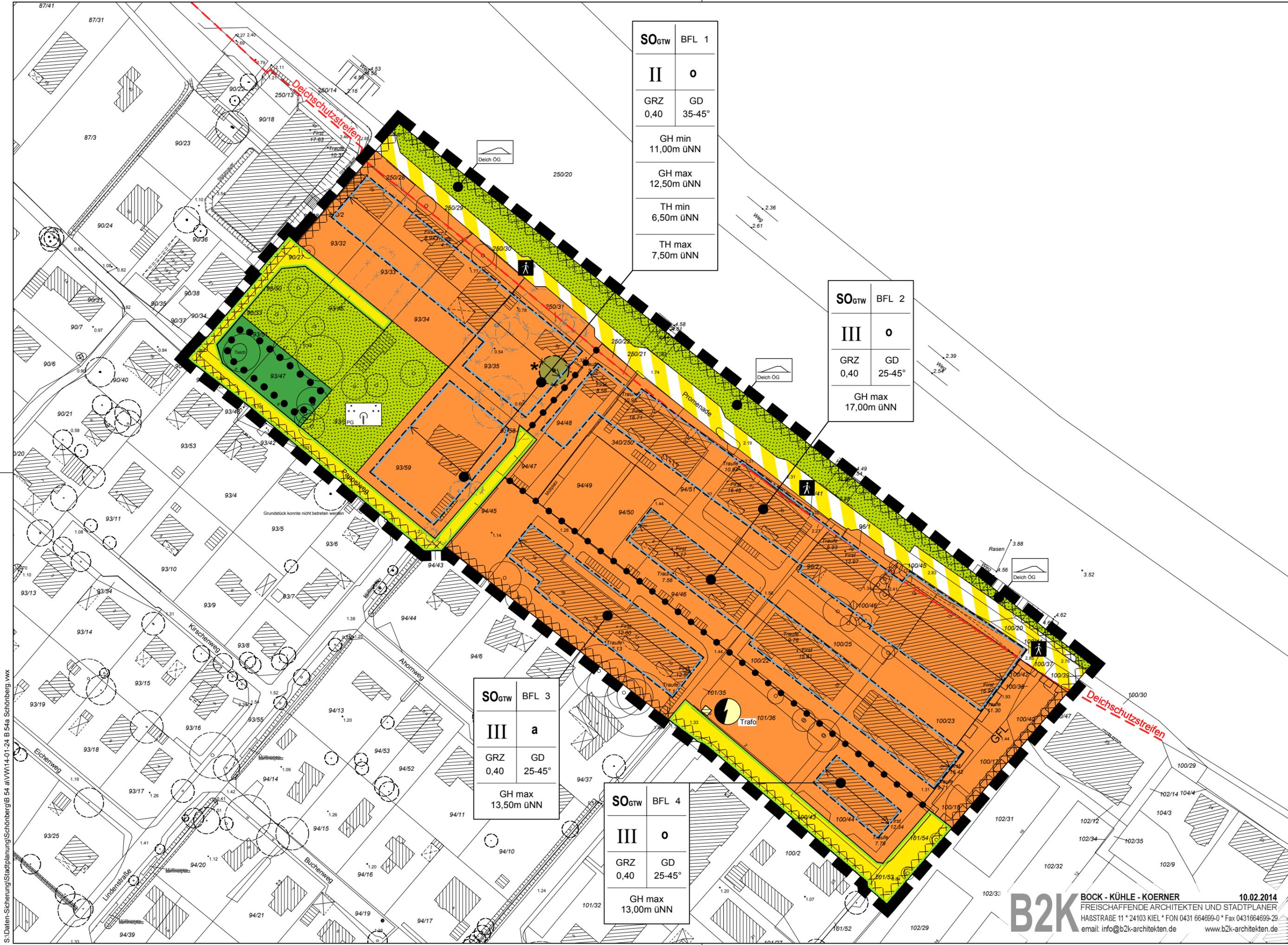
ART DES VERFAHRENS :	<input type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB
	<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input type="checkbox"/> § 1(7) BauGB	<input type="checkbox"/> § 10 BauGB		

SO _{GTW}	BFL 1
II	o
GRZ	GD
0,40	35-45°
GH min 11,00m üNN	
GH max 12,50m üNN	
TH min 6,50m üNN	
TH max 7,50m üNN	

SO _{GTW}	BFL 2
III	o
GRZ	GD
0,40	25-45°
GH max 17,00m üNN	

SO _{GTW}	BFL 3
III	a
GRZ	GD
0,40	25-45°
GH max 13,50m üNN	

SO _{GTW}	BFL 4
III	o
GRZ	GD
0,40	25-45°
GH max 13,00m üNN	



S:\Daten\Sicherung\Stadtplanung\Schönberg\B 54_a\VM14-01-24 B 54a Schönberg.vwx

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_{GTW}

Sondergebiet, gewerblicher Tourismus und Wohnen (GTW)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 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

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



Hauptfirstrichtung

§ 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

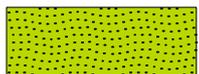
VERKEHRSFLÄCHEN

	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

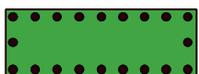
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Elektrizität, Trafo	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

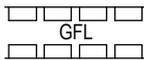
GRÜNFLÄCHEN

	Grünfläche PG - private Grünfläche, ÖG - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Gartenanlage, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Landesschutzdeich	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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

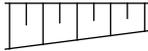
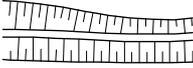
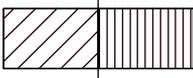
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der 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
- 16.32 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 nebenstehenden Hinweis
-  Baum/ Topografie, künftig fortfallend

Teil B: Text

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

Das Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen (SOGTW) dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und dem Dauerwohnen. Zulässig sind

- Ferienwohnungen;
- Dauerwohnungen.

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.

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

2.1 Gebäudehöhe [GH]

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 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.

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 (SOGTW) 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 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche ist außerhalb festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die Beseitigung von heimischen Laubbäumen und Obstbäumen nur dann zulässig, wenn als Ersatz innerhalb der dargestellten Grünfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum, mindestens in der Qualität ‚Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen‘, gepflanzt wird.

7.2 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.