

Satzung der Gemeinde Hohenfelde, Kreis Plön, über den Bebauungsplan Nr. 20 "Zur Brücke"

Für das Gebiet: Südlich der Bebauung an der Straße "Ehlerskoppel" und östlich der Bebauung an der Straße "Zur Brücke"

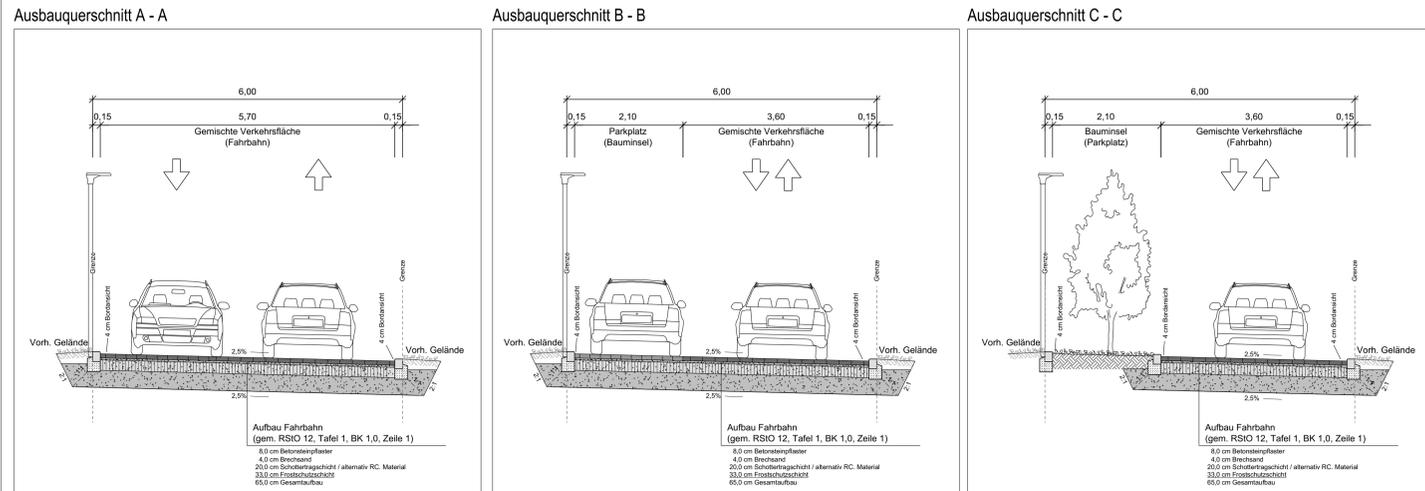
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.04.2019 folgende Satzung der Gemeinde Hohenfelde über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, für das Gebiet südlich der Bebauung an der Straße "Ehlerskoppel" und östlich der Bebauung an der Straße "Zur Brücke", bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



Darstellung ohne Normcharakter - Ausbauquerschnitte M 1 : 50



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

PLANZEICHEN	ERLAUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GRZ 0,30	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl, z.B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH max. 9,00 m ü. HBP	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. 4,00 m ü. HBP	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Maximal zulässige Traufhöhe beidseitig über Höhenbezugspunkt, z.B. 4,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 18 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
E	Bauweise, Baugrenzen Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 12 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 12 BauNVO
SD, WD, KWD, PD 15° - 45°	Gestaltung der baulichen Anlagen Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 45° (+ siehe Teil B. 6.3.)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 14 LBO

	Verkehrsfassaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfassaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfassaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche (OG = öffentliche Grünfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Gliederungsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Einleitung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Hecke, zweistämmig, neu anzulegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Fläche, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und jeglichen Versiegelungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 12 + 14 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

	Knick mit Überhätten, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB + § 12 BauNVO i.V.m. § 30 BauNVO
--	-----------------------------------	--

3. Darstellungen ohne Normcharakter

	Bebauung, vorhanden	
	Böschung, vorhanden	
	Böschung, künftig fortfallend	
	Geländehöhepunkt, (Normalnull)	-10,94
	Höhenlinien, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, geplant	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksbezeichnung	138/8
	Höhenbezugspunkt ü. N.N. als Grundlage der GH max.	
	Knick vorhanden, außerhalb des Planungsbereichs	
	Sichtdreieck	
	Verortung der Ausbauschritte, z.B. A - A	

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes einschließlich Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes einschließlich Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstückgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhäuser [E] zulässig.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 9,00 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 4,00 m beidseitig (beide Traufseiten) über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenwand).
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFP) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt maximal um 0,75 m überschreiten und um maximal 0,30 m unterschreiten.
- Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Befestigungs- und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.
- Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche, die mit dem Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Gemeinde belastet ist, dürfen weder feste Bauten errichtet werden noch Gehölze angepflanzt werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 LBO S. 4)
 - Fassaden:
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb, Weiß und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig: Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind in den oben genannten Fassadenmaterialien zu errichten.
 - Dachdeckungen:
 - Als Dachdeckungen für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Giebelndächer und Dachsteine sind nicht zulässig. Zudem sind extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig.
 - Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Dachdeckungen der Hauptgebäude zulässig.
 - Dachform und Dachneigung:
 - Es sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen des Hauptgebäudes von 15° bis 45° zulässig. Zudem sind Giebel über Eingängen oder Eingangsberreichen (sog. Freisiegel) mit einer maximalen Dachneigung von 55° zulässig.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Dachneigungen mit weniger als 15° zulässig.
 - Dachgäuben müssen einen Abstand von 1,25 m zum Ortsgang einhalten.
 - Solar- und Photovoltaikanlagen:
 - Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig. Lediglich auf den Nebenanlagen mit Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.
 - Oberirdische Lagerbehälter:
 - Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 + 14 BauNVO i.V.m. § 14 LBO S. 4)
 - Pro Wohnung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.
 - Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche bzw. den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) muss in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 5,00 m betragen.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 200 m² pro Grundstück errichtet werden: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen sowie alle verfahrenstechnischen Anlagen gemäß der LBO.
 - Gründüngung** (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Entlang des vorhandenen Knicks an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Saumstreifen in der dargestellten Breite durch zweimalige jährliche Mahd (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) offen zu halten. Der Saumstreifen ist von baulichen Anlagen (auch Stützmauern oder sonstigen Befestigungen), von Materialablagerungen und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung des angrenzenden Knicks konkurrieren, freizuhalten. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nur bis zu einer Stärke von 30 cm zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
 - Bei den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern handelt es sich um Wallhecken, die auch, wenn eine Zuordnung zu den Baugrundstücken erfolgt, in ihrer Eigenart einschließlich der vorhandenen Überhälter ohne Befestigung, ohne Stützmauern oder sonstigen Befestigungen zu erhalten sind.
 - Entlang des Wallfußes ist ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (auch Stützmauern oder sonstigen Befestigungen), von Materialablagerungen und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren, freizuhalten.
 - Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung:
 - Einzelbaumpflanzungen:
 - Im Verlauf der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der Verkehrsfläche mind. 5 Straßenbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6 m große, offene wasserdrüchtlasse Baumscheibe sowie eine Baumpflanzung mit einem Volumen von mindestens 10 m³ Holz zu stellen. Es sind Kleinstkronen, regional typische Laubbäume mit natürlichem Kronenabgleich zu wählen. Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv.), mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18).
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
 - Als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Flächen sind fächendeckend mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen je zu 5 Pflanzen je Gehölzart. Pflanzqualität: verpflanzte Heister, Höhe 100-125 cm, verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm.
 - In der Fläche sind 2 Überhälter zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv.), Stammumfang 12-14 cm (StU 12-14).
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gliederungsgrün" entlang der Nutzofahrt:
 - Die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gliederungsgrün" gekennzeichneten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Bauliche Anlagen und Flächenbefestigungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Hecken und Zäune sind zulässig.
 - Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Für die Entschädigung der im Geltungsbereich liegenden Knicks sowie als Kompensation für die Beeinträchtigungen des östlich angrenzenden Knicks sind auf folgenden Flächen Knickentwässerungen zugeordnet:
 - Fläche 1: Flurstück 19/5, Flur 2, Gemarkung und Gemeinde Hohenfelde 205 m
 - Fläche 2: Flurstück 40/1, Flur 1, Gemarkung und Gemeinde Hohenfelde 110 m
 - Hinweise**
 - Hinweise zum Denkmalschutz:
 - Vier Kulturdenkmale enden, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, an dem archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder dem Fund getrieben haben, das Kulturdenkmal die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Verneiners der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).
 - Hinweis zum Anterschnitt:
 - Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushängen an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 06.12.2018 bis zum 21.01.2019 erfolgt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2018 bis 18.01.2019 während der Öffnungszeiten des Amtes Lütjenburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln vom 06.12.2018 bis zum 21.01.2019 lückenlos bekannt gemacht. Der Inhalt der Begründung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-luetjenburg.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

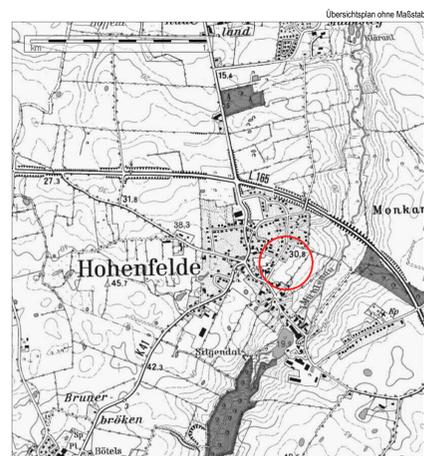
Hohenfelde, den .....	.....	.....	.....
	Siegel		Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 11.04.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Hohenfelde, den .....	.....	.....	.....
	Siegel		Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.04.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Neumünster, den .....	.....	.....	.....
	Siegel		ÖbVI
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hohenfelde, den .....	.....	.....	.....
	Siegel		Bürgermeisterin
- (Ausfertigung) Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Hohenfelde, den .....	.....	.....	.....
	Siegel		Bürgermeisterin



Satzung der Gemeinde Hohenfelde, Kreis Plön, über den Bebauungsplan Nr. 20 "Zur Brücke"

Für das Gebiet: Südlich der Bebauung an der Straße "Ehlerskoppel" und östlich der Bebauung an der Straße "Zur Brücke"

Bearbeitung: 08.11.2018, 23.11.2018, 30.11.2018, 04.03.2019, 08.04.2019

B2K ARCHITECTEN UND STADTPLANER
KÖNIG-KOENIG-STRASSE 10, 24108 KIEL, FUNKENHÖFEN 11
SCHLESWIG 10 - 24108 KIEL, FON 0431 586740
info@b2k-architekten.de - www.b2k-architekten.de

Geplankt: Blatt Vorhaben und Einzelantrag Einzelbauantrag Vorhabenliste Bebauungsplan Bebauungsplan

Stand des Verfahrens: § 9 BauGB § 12 BauGB § 13 BauGB § 14 BauGB § 15 BauGB § 16 BauGB § 17 BauGB § 18 BauGB