

# Satzung der Gemeinde Schönkirchen über den Bebauungsplan Nr. 49

für das Gebiet Mönkeberger Weg 118, Gelände der Gärtnerei

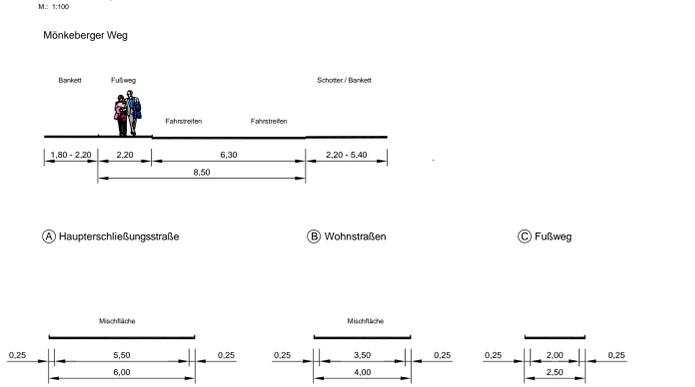
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) - in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 21.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet Mönkeberger Weg 118, Gelände der Gärtnerei, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

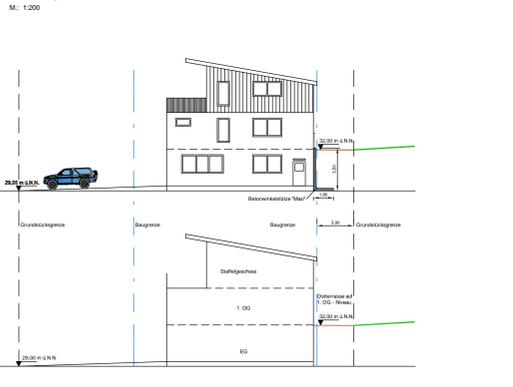
## Planzeichnung -Teil A-



### Straßenquerschnitte



### Prinzipische Skizze Baufeld 3



## Planzeichen nach der PlanzV90

- I. Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,30 Grundflächenzahl (GRZ)
    - II Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
    - GH max. 10,80 m über HP Gebäudehöhe maximal (10,80 m über Höhenbezugspunkt)
    - PD 5°-15° Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15°
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
    - Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
    - Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Fußgängerbereich
    - Öffentliche Parkfläche
    - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche
    - Private Grünfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Anpflanzen: Einzelbäume
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Erhaltung: Knick
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahme**
  - Knick geschützt nach § 21 LNatSchG
- III. Darstellung ohne Normcharakter**
  - Vorhandene Gebäude
  - Gebäude, künftig fortfallend
  - Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - Flurstücksbezeichnung
  - Flurstücksgrenzen
  - Böschung
  - Sichtfelder nach RAS106, Ziffer 6.3.9.3
  - Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)
  - Lärmpegelbereiche
  - Bohrpunkt Erdölbohrung
  - Höhenbezugspunkt (HP) 27,00 m ü.N.N.

## Text -Teil B- (Textliche Festsetzungen)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH max.) werden vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) gemessen. Zur Bestimmung der Gebäudehöhe werden Bauteile wie Schornsteine oder technisch motivierte Anlagen wie Sonnenkollektoren nicht mit gerechnet.

Die jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte bezeichnen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF EG). Hier sind Abweichungen vom jeweils angegebenen Maß des Höhenbezugspunktes bis zu 0,40 m darunter oder darüber zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 550 m². Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppelhäuser beträgt 360 m².
- Begrenzung der Anzahl von Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld 1 sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Im Baufeld 2 sind zwei Wohneinheiten je Doppelhaus zulässig. In den Baufeldern 3 und 4 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) / **Stellplätze / Garagen** (§ 12 BauNVO)

In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die in Baufeld 3 entlang der östlichen Grundstücksgrenze ermöglichten Terrassen dürfen auf voller Breite der jeweils realisierten Einzelhäuser an die östliche Grundstücksgrenze heranreichen.
- Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
  - Dachgestaltung**

Für Hauptbaukörper sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
  - Dacheindeckung**

Die Dacheindeckungen der Hauptbaukörper müssen mit Dachsteinen ausgeführt werden. Die Dacheindeckungen müssen in den Farbönen rot, rotbraun oder anthrazit ausgeführt werden. Grundächer, Dächer aus Metalldeckungen und Solardächer sind zulässig. Die Eindeckung mit Dachpappen ist nicht zulässig.
  - Außenwandgestaltung**

Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, und Glas zulässig. Staffelschosse können auch mit Holzfassaden errichtet werden. Holzfassaden müssen aus besäumten Brettern und Bohlen hergestellt werden. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Mauerwerk und Putz die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 25a BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Knick ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegt der periodischen Knickpflege. Er wird gesichert und ist dauerhaft in seinem Bestand zu erhalten. Zum Schutz des Knicks sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist dem Knick ein ungenutzter Pufferstreifen als Knickschutzstreifen (öffentliche Grünfläche) vorzulagern, der mind. eine Breite von 3,00 m zum Knickfuß aufweisen muss und von jeglicher Bebauung inklusive Nebenanlagen freizuhalten ist.
  - Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Bäume im Straßenraum sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 9 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- Grundstückseinfriedigungen**

Einfriedigungen sind im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze nur als lebende Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig. Zusätzlich ist auf der straßenabgewandten Seite ein Zaun möglich. Zaun und Hecke dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleich für Flächenversiegelungen in Höhe von 333 m² erfolgt über das Ökokoonto der Gemeinde Schönkirchen.

Der erforderliche Knickausgleich von 178 m erfolgt folgendermaßen: 151 m werden über den Bereich „Köhlen“ (Gemarkung Schönkirchen, Flur 2, Flurstück 12/2) über das Ökokoonto der Gemeinde Schönkirchen erbracht. 27 m werden über den Bereich (Gemarkung Eichhorst, Flur 1, Flurstück 6) über ein Ökokoonto in der Gemeinde Wittmoldt erbracht.

- ### Hinweise
- Archäologische Kulturdenkmäler**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
  - Hinweise zum Artenschutz**

**Bauzeitenregelung Fledermäuse:** Der Abriss aller Gebäude und die Fällung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm oder mehr hat außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

**Bauzeitenregelung Brutvögel:** Die Beseitigung aller erforderlichen Gehölzbestände ist auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29.02. des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zu beschränken.
  - Bohrloch**

Eine Zuwegungsmöglichkeit zum zur Hälfte im Baufeld 1 befindlichen ehemaligen Bohrloch ist dauerhaft zu gewährleisten und entsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schönkirchen vom 16.03.2016. Die verfahrenleitenden Beschlüsse wurden seitens der Gemeindevertretung Schönkirchen auf den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt delegiert. Die ostübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Schönkirchener Nachrichten“ am 06.05.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.05.2016 im Rahmen einer Einwohnerversammlung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.01.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 während der Dienststunden 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 in den „Schönkirchener Nachrichten“ am 06.03.2017 ostüblich bekannt gemacht.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Schönkirchen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Schönkirchen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in den „Schönkirchener Nachrichten“ ostüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Schönkirchen, den ..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 49 der Gemeinde Schönkirchen



<p>GEMEINDE Schönkirchen Vertreten durch Amt Schrevenborn Dorfplatz 2 24226 Heikendorf</p>	<p>DATUM 19.06.2017</p>
	<p>MASSSTAB 1:500</p>
<p>Satzung der Gemeinde Schönkirchen über den Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet Mönkeberger Weg 118, Gelände der Gärtnerei</p>	
<p>VERFAHRENSSTAND Vorentwurf § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB Satzung</p>	
<p>IPP Ingenieurbüro IPP Ingenieurbüro Postfach Partner GmbH &amp; Co. KG Rönninger Landstr. 196-198 D-24105 Kiel Tel. +49(431) 649-59-0 Fax +49(431) 649-59-99 info@ipp.de www.ipp.de</p>	