

## Bebauungsplan Nr. 4 "Zum Heischberg" der Gemeinde Pohnsdorf, Kreis Plön

BEARBEITUNG: 23.02.2021, 17.03.2021, 27.07.2021, 15.09.2021

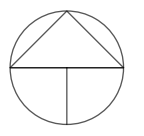
**ENTWURF**

**B2K**  
dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :  REGEL-VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB)  VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 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



M 1:1.000



|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>WA 1</b>              |            |
| I                        | GRZ = 0,25 |
| GH max. = 9,00 m ü. HBP. |            |
| GD = 15° - 50°           |            |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <b>WA 2</b>              |            |
| I                        | GRZ = 0,25 |
| GH max. = 9,00 m ü. HBP. |            |
| GD = 15° - 50°           |            |

Gemeinde Pohnsdorf, Kreis Plön  
Bebauungsplan Nr. 4 "Zum Heischberg"

BEARBEITUNG: 15.09.2021



ENTWURF

Seekoppel

# 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 mit Nummerierung, z.B. WA 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,25

Grundflächenzahl, z.B. 0,25

§ 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

### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max.  
9,00 m ü.HBP.

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (HBP.), z. B. 9,00 m

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

### Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 23 BauNVO

### Gebäudegestaltung

GD = 15° - 50°

Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (geneigtes Dach), z. B. 15° - 50°

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

### Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fuß- und Radweg

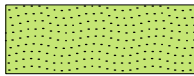
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

**Grünflächen**



Grünfläche, öffentlich (Begleitgrün)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



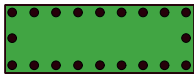
Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



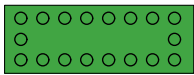
Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



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



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Sonstige Planzeichen**



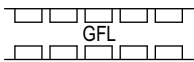
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



45 dB(A)-Isophone (siehe Teil B - Text Nr. 7.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**



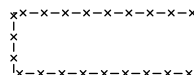
Anbauverbotszone zur Kreisstraße 15m

§ 22 LStrG

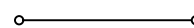
**3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**



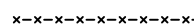
Bebauung, vorhanden



Bebauung, künftig entfallend



Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, künftig fortfallend

PLANZEICHEN

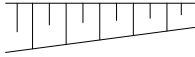
ERLÄUTERUNGEN



Flurstücksgrenze, geplant

32/23

Flurstücksbezeichnung



Böschung, vorhanden



Topografie, künftig fortfallend

o 32.02

Geländehöhenpunkt vorhanden mit Höhenangabe über Normalnull (ü. NN.)



Baum, vorhanden



Baum, künftig fortfallend



Zaun geplant (siehe Teil B - Text Nr. 8.1. - Knickschutz)



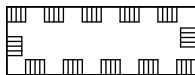
Höhenbezugspunkt ü. NHN. als Grundlage der GH max.



Knick vorhanden, außerhalb des Plangeltungsbereichs



Sichtdreieck



Landschaftsschutzgebiet (Ausserhalb des Geltungsbereichs)

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1. Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

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

- 2.1. In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe [GH max.] von 9,00 m über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFEG) zulässig. Diese maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) darf maximal 0,50 m oberhalb und maximal 0,50 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

Für jedes Einzelgrundstück gilt der einer der Grundstücksgrenzen nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung).

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgrößen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 3 und 6 BauGB)

- 3.1. Es sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine [1] Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.
- 3.2. In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 600 m<sup>2</sup> zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie werden bei der Berechnung der GRZ<sub>1</sub> berücksichtigt.

## 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

- 5.1. Fassaden:  
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind für alle Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, gelbbraun, weiß, grau und anthrazit zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. Im Giebelbereich ist zudem eine Kombination von Holz und Schiefer zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 5.2. Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, dunkelgrün, schwarz, anthrazit und grau sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Wintergärten sind auch abweichende Dacheindeckungen als die der Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen ab 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Gründächern auszuführen.

### 5.3. Dachneigungen:

Es sind geneigte Dächer (GD) mit Dachneigungen des Hauptdaches von 15° bis 50° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, sowie Nebenanlagen mit weniger als 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Nebenanlagen ab 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszuführen.

### 5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen:

Im Plangebiet sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Gebäuden und parallel zur Dachneigung oder zur Fassade oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche vorzusehen. Überkragende Anlagen sind unzulässig.

## 6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

### 6.1. Im Plangebiet sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

### 6.2. Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Haupteinfahrstraße muss im Bereich der Grundstückszufahrten mindestens 5,00 m betragen.

### 6.3. Der Abstand zwischen Nebenanlagen und der Haupteinfahrstraße muss mindestens 2,00 m betragen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 7.1. Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärm:

Schlafräume und Kinderzimmer nördlich der 45 dB(A)-Isophone müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 49 zugewandten Gebäudeseite besitzen.

Der Erholung dienende Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone nördlich der 45 dB(A)-Isophone müssen auf der von der L 49 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur L 49 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

### 7.2. Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm:

Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nördlich der 45 dB(A)-Isophone nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 5 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 528820gsr01 vom 02.02.2021 der Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH entnommen werden.

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b i.V.m § 18 BNatSchG)

### 8.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen:

#### Knickschutz

Im WA 2 sind die Grundstücke, die im Osten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) grenzen, durch eine feste Einfriedung wie einen Zaun oder eine Mauer an der östlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) und dem östlich liegenden Knick abzugrenzen (rote V-Linie siehe Planzeichenerklärung – Darstellung ohne Normcharakter).

#### Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubbäume gleichartig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft als naturnahe Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte heimische Sträucher nachzupflanzen.

#### Grundstücksbegrünung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

### 8.2. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung:

#### Baumpflanzungen

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 9,00 m<sup>2</sup> haben. Es ist eine einheimische, standortgerechte Laubbaumart zu wählen.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Heckenpflanzung)

Für die Pflanzung der Hecke (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Als Gehölzarten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zulässig. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Gehölze der gleichen Art zu pflanzen.

## 9. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.



## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 10. Hinweise

#### 10.1. Hinweise zum Denkmalschutz:

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde, der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz). Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### 10.2. Hinweis zum Artenschutz:

Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.

#### 10.3. Hinweise zu Altlasten:

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.