

Satzung der Gemeinde Pohnsdorf, Kreis Plön, über den Bebauungsplan Nr. 4 "Zum Heischberg"

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 Pohnsdorf über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Zum Heischberg", 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	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 Grundflächennutzung, z.B. GRZ 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt (HBP), z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 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 + § 22 BauNVO
	Gebäudegestaltung GD = 15° - 50° Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (geneigtes Dach), z.B. 15° - 50°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 4 LBO
	Verkehrsräume Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung mit Begrenzlinje 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
	Verkehrslenkender Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen Grünfläche, öffentlich (Begrüntgrün)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 25a 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)-Isothone (siehe Teil B - Text Nr. 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

- Anbauverbotszone zur Kreisstraße 15m § 22 LSHG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Bebauung, vorhanden
	Bebauung, künftig entfallend
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, künftig fortfallend
	Flurstücksgrenze, geplant
	Flurstücksbezeichnung
	Böschung, vorhanden
	Topografie, künftig fortfallend
	Geländehöhepunkt vorhanden mit Höhenangabe über Normalnull (ü. NN)
	Baum, vorhanden
	Baum, künftig fortfallend
	Zaun geplant (siehe Teil B - Text Nr. 8.1 - Knickschutz)
	Höhenbezugspunkt ü. NN, als Grundlage der GH max.
	Knick vorhanden, außerhalb des Planungsbereichs
	Sichtdreieck
	Landschutzschutzgebiet (Außenhalb des Geltungsbereichs)

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)
 - Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 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.
 - In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a Satz 1 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - 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 (FEEG) zulässig. Diese maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gieblen und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FEEG) darf maximal 0,50 m oberhalb und maximal 0,50 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.
 - Für jedes Einzellandstück gilt der einer der Grundstücksgrenzen nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
 - Es sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
 - In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 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 berücksichtigt.
 - Für überbaute Grundstücksflächen (WA 1 und 2) sind für alle Fassaden nur Stuckmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, grau und anthrazit zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. Im Giebelbereich ist zudem eine Kombination von Holz und Scheiter zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)
 - Fassaden:** In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1 und 2) sind für alle Fassaden nur Stuckmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, grau und anthrazit zulässig. Bei Holzfassaden ist zudem die naturbelassene Oberfläche zulässig. Im Giebelbereich ist zudem eine Kombination von Holz und Scheiter zulässig.
 - Für überbaute Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.**
 - Dacheindeckungen:** Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, dunkelgrün, schwarz, anthrazit und grau sowie externer begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Glas- oder Kunststoffdächer sind nicht zulässig.
 - Für Wintergärten sind auch abweichende Dacheindeckungen als die der Hauptgebäude zulässig. Nebenanlagen ab 30 m² ungebautem Raum, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind mit Grundsteinen auszuführen.**
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz von Außenwänden und Außenbereichen gegen Verkehrslärm: Schlafräume und Kinderzimmer nördlich der 45 dB(A)-Isothone müssen mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumlufttechnische Anlage bzw. auf eine schalldämmte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerterrazz zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 49 zugewandten Gebäudeseite besitzen.
 - Der Erholung dienende Außenbereiche wie Terrassen und Balkone nördlich der 45 dB(A)-Isothone müssen auf der von der L 49 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur L 49 angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenbereiche durch bauliche Schutzmaßnahmen wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.
 - Maßnahmen zum Schutz von Außenwänden und Außenbereichen gegen Außenlärm: Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nördlich der 45 dB(A)-Isothone nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Recherische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 5 des schalltechnischen Gutachters Nr. 528820gr01 vom 02.02.2021 der Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH entnommen werden.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)
 - Krickschutz**
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.
Grundstücksbegrenzung
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Untergründe von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. Als Gehölzarten sind Hanbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Feld-Ahorn (Acer campestre) zulässig. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze der gleichen Art zu pflanzen.
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Heckenzonierung)
Für die Pflanzung der Hecke (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind heimische standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. Als Gehölzarten sind Hanbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Feld-Ahorn (Acer campestre) zulässig. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Gehölze der gleichen Art zu pflanzen.
- 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.
- Hinweise**
 - Hinweise zum Denkmalschutz:**
Der überbaute 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 Entstellen 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 Verfalltungen in der natürlichen Bodenschichten.
- Hinweis zum Artenschutz:
Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden.
- Hinweise zu Altlasten:
Altlasten sind im Planungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organologisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastiktüte, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pohnsdorf vom ...
 - Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsschimmel“ Nr. ... am ...
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsschimmel“ Nr. ... vom ... durch Auslegung für die Dauer eines Monats bis zum ... durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der der Öffnungszeit des Amtes Freie-Land für den Publikumsverkehr 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 Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsschimmel“ Nr. ... vom ... öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amtpreiszand.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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Pohnsdorf, den ...
- ...
 ...
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 - Kiel, den ...
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestiftet.
 - (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Pohnsdorf, den ...
- ...
 ...
- Pohnsdorf, den ...
- ...
 ...
- Pohnsdorf, den ...
- ...
 ...
- Pohnsdorf, den ...
- ...
 ...

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

BEARBEITUNG: 23.02.2021, 17.03.2021, 27.07.2021, 15.09.2021

ENTWURF

GEÄNDERT:

AMT DES URBANISIERERS:

STAND DES VERFAHRENS: