

SATZUNG DER GEMEINDE SELENT/KREIS PLÖN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "BLOMENBURG"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Alle Inhalte des Geltungsbereiches 3 der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 sind Darstellungen ohne Normcharakter



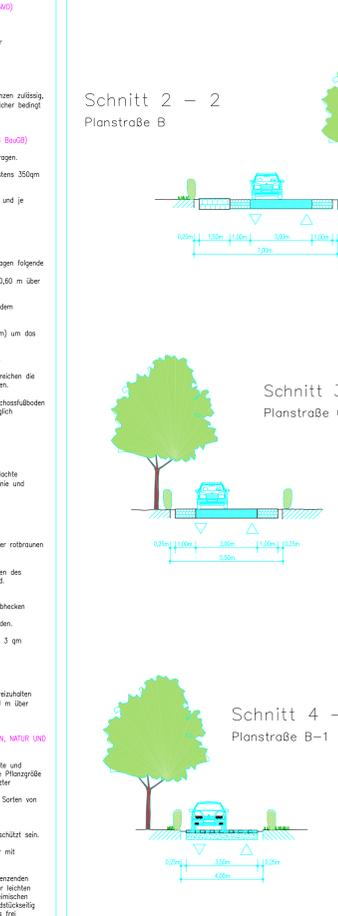
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauB - §§ 4 und 6 der BauNutzungsverordnung - BauNV -)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNV)
- MI** Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 2 BauB, §16 BauNV)
- GR max** Erhöhter Wert der baulichen Anlagen pro Grundstück, z.B. max. 150m² (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNV)
- GR max** Mäßige Größe der baulichen Anlagen pro Doppelhaushälfte, z.B. max. 80m² (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNV)
- II** Zahl der Vollgeschosse (die Höchstzahl) gemäß §16 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauNV
- FI max** Maximale Firsthöhe s. Teil B Text Nr. 4
- FI min** Minimale Firsthöhe s. Teil B Text Nr. 4
- H** Höhenlage der baulichen Anlagen über NN (Normal Null)
- Bauweise, Baugruppen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauB IV, mit §23 Abs. 3 BauB)**
- Bauweise** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsmittel (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauB)**
- Verkehrsmittel** Straßenverkehrsfläche
- Zweckbestimmung** Verkehrsmittel
- Grünflächen (§§ Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauB)**
- Grünflächen** Flächenbestimmung mit Zweckbestimmung O = öffentlich
- Zweckbestimmung** Parkanlage
- Wasserflächen und Fischen für die Wasserwirtschaft (§§ Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauB)**
- T** Fischteich
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauB)**
- OS** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauB)
- GR max** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25e BauB
- GR min** Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauB
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§§ Abs. 6, §172 Abs. 1 BauB IV, mit §1 Abs. 2 sowie § Abs. 1, 2 und 3 DSchG)**
- OS** Umgrenzung von Bausitzungen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§§ Abs. 6 BauB)
- OS** Historische Parkanlage von besonderer Bedeutung (§§ Abs. 3 DSchG)
- OS** Umgrenzung von Bausitzungen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§§ Abs. 6 BauB)
- OS** Historische Parkanlage (Waldpark) (§§ Abs. 3 DSchG)
- Sonstige Pflanzungen**
- OS** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsplätze (§§ Abs. 1 Nr. 4, 14 und 22 BauB)
- Zweckbestimmung** Gemeinschaftsplätze
- OS** Zuordnung der Nutzung
- MI** Geh-, Fahr- und Laßwegenetz zu bestehenden Flächen (§§ Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauB)
- OS** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§§ Abs. 7 BauB)
- OS** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNV)
- OS** Festgelegte Firsthöhe (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauB)
- OS** Freizuhaltenes Sichtfeld (§§ Abs. 1 Nr. 10 BauB) -Sichtdreieck-
- Nachrichtliche Übernahmen**
- OS** Biotopflächen - geschützte Landschaftsteile (§15a NatSchG)
- OS** Ortsdurchfahrtswegen
- OS** Umgrenzung der Flächen, die von höherer Ebene und einer Bebauung zum Wälderschutz freizuhalten sind "Nachsichtflächen" (WaldG)
- OS** Abstand zur Fahrbahnkante
- Darstellung ohne Normcharakter**
- OS** Flurstücksummen
- OS** Flurstücksgrenzen
- OS** Geplante Fußwegverbindung
- OS** Höhenlinien
- OS** Sichtdreieck
- OS** Wälderschutzzonen (§32 Abs. 5 WaldG) und Extensivweide
- OS** Maßnahmenfläche gemäß §16 Abs. 3 BauB
- OS** Nutzungsschablone
- OS** Entfallene Gebäude
- OS** Sumpfbereich
- OS** Radius 10m
- OS** Geplante Grundstückteilung

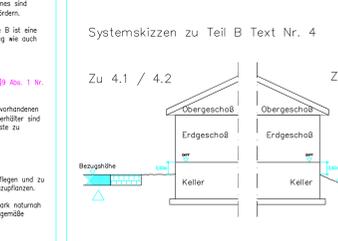
TEIL B: TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauB IV, mit §1 Abs. 6 sowie §4 BauNV)**
- 1.1 In den MI-Gebieten sind die in §4 Abs. 3 BauNV genannten Ausnahmen (Betriebe des Bahnenanlagens, sonstige nicht öffentliche Gewerbe- und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) gemäß §1 Abs. 6 BauNV nicht Bestandteil des Baugebietes.
- 2. BAUWEISE, BAUGRUPPEN (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauB IV, mit §23 Abs. 3 BauB)**
- 2.1 In geringem Umfang ist ein Vorhaben von Gebäuden mit bis zu 1,50 m von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudebegleitende Elemente (Erker und Treppenhäuser) oder Vorhöfe bedingt ist.
- 2.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss das Grundstück pro Doppelhaushälfte mindestens 350qm groß sein.
- 2.3 Die Anzahl der Wohnungen wird in allen Wohngebieten bei Einzelhäusern auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.
- 3. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN (§§ Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauB)**
- 3.1 Die Grundstückgröße muss bei der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600qm betragen.
- 3.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss das Grundstück pro Doppelhaushälfte mindestens 350qm groß sein.
- 3.3 Die Anzahl der Wohnungen wird in allen Wohngebieten bei Einzelhäusern auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.
- 4. HÖHE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§§ Abs. 2 BauB IV, mit §16 Abs. 2 und §16 BauNV)**
- 4.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauB IV, mit §16 BauNV wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festlegung getroffen: In allen Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des Erdgeschosses der ständertragenden Gebäudeteile nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
- 4.2 Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bzw. dem nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Laßwegenetz.
- 4.3 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die OKF des Fertigfußbodens (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. erhöht werden.
- 4.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen gelten die Festsetzungen für die Erdgeschossenebene.
- 4.5 Zum Ausgleich von möglichen Toleranzen kann die OKF des Fertigfußbodens in den Bereichen die nicht eindeutig einer Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden können, bis zu 0,70 m betragen.
- 4.6 Die Gebäudehöhe darf gemäß §16 Abs. 2 BauNV in der Planzeichnung über Erdgeschossfußboden festgelegte Firsthöhen nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauliste, wie Schornsteine, Antennen, Bildstöcke und technische Anlagen.
- 5. NEBENANLAGEN UND GARTENSTELLPLÄTZE (§§ Abs. 1 Nr. 4 BauB IV, mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNV)**
- Entwurf der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNV, überdachte Stellplätze (Carports) und Gärten gemäß §12 Abs. 6 BauNV zwischen Straßenbegrenzungslinie und anderer Baugegrenze oder -linie nicht zulässig.
- Diese sind ausschließlich im seitlichen Bereich in der Länge der Gebäudezone zulässig.
- 6. GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN (§§ Abs. 4 BauB IV, mit §92 LRB)**
- 6.1 Alle schrägen Dächern mit einer Neigung von mehr als 21° sind mit einer roten oder rotbraunen Färbung und/oder Zinkblech zu versehen.
- 6.2 Solaranlagen sind bis max. 12 m aufzufassig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind nicht zulässig.
- 6.3 Einfriedungen zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Laubhecken zulässig in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Eine Hecke darf durch einen grundstückseitig um mindestens 50 cm zurückverlegten Zaun gleicher Höhe hintersteht werden.
- 6.4 Werbeanlagen, Werbetafeln und Schilder dürfen nur an der Straße der Leitung bis zu einer Größe von 3 qm zulässig. Blink-, Wechsel- und Leuchtbekleidungen sind untersagt.
- 7. SICHTDREIECKE (§§ Abs. 1 Nr. 10 BauB)**
- 8. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§§ Abs. 1 Nr. 20, 25a und 6 BauB)**
- 8.1 Alle festgelegten Einzelmaßnahmen sind im Bereich der Ein- und Durchführung standortgerecht und heimische Gehölze der im GGP aufgeführten Liste zu pflanzen. Die Höchstmenge misst eine Pflanzgröße von mindestens 14 x 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe in 3 x verpflanzter Baumzahlqualität ausweisen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz zu leisten. Alternativ zu den genannten Baumarten können auch Hochstammobstbäume regionalischer Sorten von mindestens 12 x 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Stammhöhe, gepflanzt werden.
- 8.2 Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume im Bereich der Erschließungsstraßen (Baumscheiben) muss mindestens 6 qm groß und gegen Überfahren geschützt sein. Es darf gemäß DIN 19202 höheremäßig und im unteren Bereich nicht verändert werden. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gruppenweise mit risikofreien Gehölzen, Stauden oder mit Landschaftsrauten anzulegen und zu pflegen.
- 8.3 An der Westseite des Geltungsbereichs ist im Übergang der Gartengrundstücke zum angrenzenden §15a NatSchG-Festgebiet sowie zum nach §15a NatSchG geschützten Streifen auf einer leichten Verallgemeinerung von zumindest 0,5 m Höhe in einer Breite von 2 m eine Schutzpflanzung aus heimischen Gehölzen in der Gehölzreihe des GGP anzulegen. Die Art auszuwählen. Grundstücksübergang ist zur Ergänzung der Schutzfunktion eine Abschattung vorzunehmen. Der Schutzstreifen ist die freizuhaltende Fläche zu erhalten und in seiner Ausgestaltung und Funktion dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 An der Ostseite bzw. Südseite des Blumenburggebietes ist ein dem Waldrand in 10 m Breite abgrenzender Saum aus standortgerechten Gehölzen geringer Größe anzulegen, der im Anhang zum GGP genannten Arten anzulegen und zu erhalten. In einer zusätzlichen Reihe sind im Abstand von 10 m Kreuz- und Stauden in Verbindung mit einer Extensivweide (MI) in der Entwicklung zu fördern.
- 8.5 In Ergänzung zu dem vorgelagerten Waldsaum sowie auf einer Fläche nördlich Planstraße B ist eine Straußweide regionalischer Sorten als Hochstammplantagen anzulegen. Die Baumplanung wie auch die umgebende Weide ist extensiv zu pflegen.
- 9. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BRÄUNEN UND STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§§ Abs. 1 Nr. 25a BauB)**
- 9.1 Die vorhandenen Gehölzbestände im Blumenburgpark sowie die Knicks, einschließlich der vorhandenen Oberflächennetze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Knickgröße Höhe und Durchmesser sind bei Abgang durch standortgerechte, heimische Arten der im Anhang zum GGP aufgeführten Liste zu ersetzen.
- 10.1** Der Anteil der Obstweide bzw. der Apfelgartens des Blumenburgparks ist extensiv zu pflegen und zu erhalten. In Listen und bei Abgang sind Hochstammobstbäume regionalischer Sorten nachzuführen.
- 10.2** Der Anteil des Blumenburgparks ist gemäß den historischen Vorgaben als Landschaftspark naturnah zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei sind ungeeignete Koniferenbestände durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- 11. PRIVATE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN UND GEBÄUDE (§§ Abs. 4 BauB IV, mit §92 LRB)**
- 11.1 In allen Gebieten sind Carports/überdachte Stellplätze vollständig mit Grundbesitz und mit einem Kiesdach zu versehen. Ausnahmen sind bei der Verwendungs von Solaranlagen zulässig.
- 11.2 Stellplätze der Privatflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (Kiesgestirbt, Pflaster mit großem Fugenabstand etc.) auszuführen.
- HINWEIS:**
1. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Eutin vom 06.05.03 und vom Kreis Plön vom 20.05.03 wird dem Waldumbauverfahren und einer Unterstützung des Waldumbaus zugestimmt. Zugunsten der Sicherung der baubeherrschenden Situation können somit innerhalb der "Waldschutzzonen" der MI 6- und 7-Gebiete Maßnahmen zur Bestandhaltung/Sicherung, ggf. Modernisierung/Restaurierung von Gebäuden, im südlichen Bereich Gebäudeerweiterungen und im nördlichen Bereich die Errichtung von Neubauten (entfallener besonderer Kulturdenkmalstandort) erfolgen.
2. Die Wälderschutzzonen dürfen nicht flächenwandelnd mit Gehölzen bepflanzt werden. Strauchwerk und Hecken dürfen maximal in einer erdigen Tiefe errichtet werden. Erdbänne und Gehölze dürfen nicht höher als 8,0 m sein. Gruppenpflanzungen dürfen aus nicht mehr als 5 Gehölzen bestehen.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Systemskizzen zu Teil B Text Nr. 4



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Blumenburg" Teilbereich "Sonnenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.05. Die ortsübliche Bebauungszeichnung der Aufstellungsbereiche ist durch Anhang in den Bekanntmachungsblättern vom 17.01.06 bis 01.02.06 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauB wurde am 29.06.06 durchgeführt.
 - Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.05 über den Entwurf des Bebauungsplanes 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 05.02.07 bis 05.03.07 während Besuchszeiten nach §8 Abs. 2 BauB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.02.07 durch Anhang öffentlich bekanntgegeben.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.07 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.03.07 zur Sitzung beschlossen und die Begründung durch (entfallenen) Beschluß gebilligt.
- Gemeinde Selent, den _____ Die Bürgermeisterin _____
- Randburg, den _____ Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur _____
- Gemeinde Selent, den _____ Die Bürgermeisterin _____
- 11) Aufstellung: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekanntzumachen.
- Gemeinde Selent, den _____ Die Bürgermeisterin _____
- 12) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung, die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 01.07.07 (vom 01.07.07 bis 01.07.07) öffentlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, der Vertiefung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauB) bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abgabe einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§24 BauB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unberücksichtigung von einem Jahr (§215 Abs. 1 BauB) und die Rechtsanforderungen des §4 Abs. 3 BauB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem 09.07.07 in Kraft getreten.
- Gemeinde Selent, den _____ Die Bürgermeisterin _____
- ÜBERSICHTSPLAN**
- Q:\Selent\Blumenburg GmbH\Kref\Uebersicht.tif
- SATZUNG DER GEMEINDE SELENT/ KREIS PLÖN ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 10 "BLOMENBURG"**
- Für das Gebiet: "Blumenburg" Teilbereich "Sonnenberg"
- SATZUNGSKEMPLAR -
- Beauftragter: Dr. Ina
- stadtplanung brandenburg
www.stadtplanung-brandenburg.de