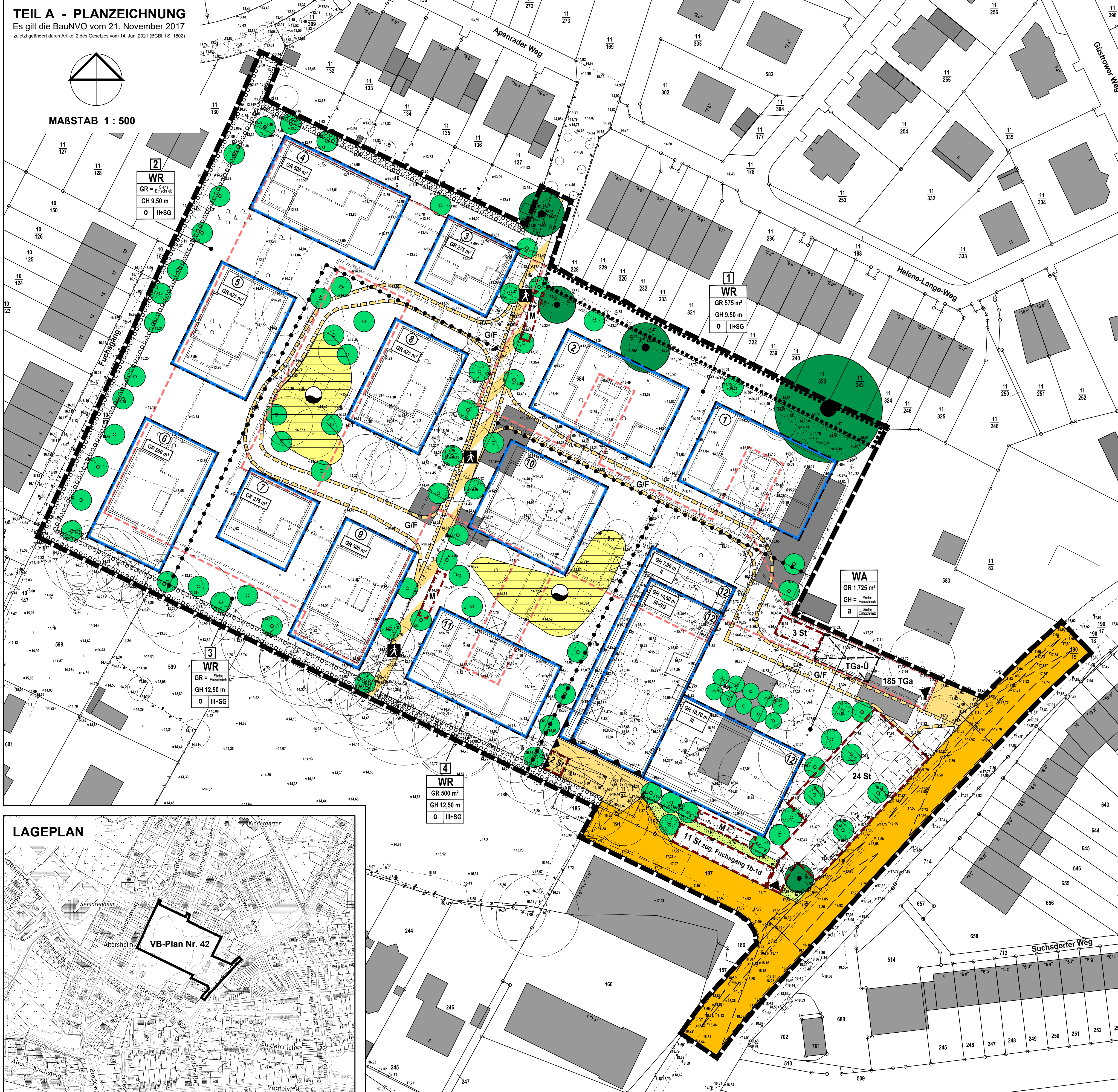


SATZUNG DER GEMEINDE KRONSHAGEN, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGER GARTENMARKT"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet "ehemaliger Gartenmarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS) GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIET, ODER ABGRENZUNG DES MABES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 9 BauGB, BauNVO § 9 Abs. 1 BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO
	WR REINE WOHNGEBIETE	§ 3 BauNVO
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	GR 500 m² MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16-19 BauNVO
	GH 9,50 m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBOEDENS	§ 16-18 BauNVO
	II-SG ZAHL DER VOLLGESCHOSS- / STAFFELGESCHOSS	§ 16-20 BauNVO
	O OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	a ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	EINFART	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ABFALLEBHÄLTER	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ÜBERDACHUNG DER TIEFGARAGENZUFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	MIT GEH- UND FAHRRADRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER, ANLIEGER, DER RETTUNGSDIENSTE UND DER GEMEINDE KRONSHAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	LAGE DER LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGESEHENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	BEZEICHNUNG DER BAUFESTER	
	VORHANDENE BÄUME	
	SICHTDREIECK	

TEIL B - TEXT

1) Vorhaben- und Erschließungsplan
§ 12 (1) und (2a) i.V.m. § 9 (2) BauGB
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) i.V.m. BauGB
2.1 Innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und sonst störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.
2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 4 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
2.3 In allen Teilgebieten der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in der nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur als Dauerwohnungen zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.

3) Bauweise
§ 1 (1) i.V.m. 2a BauGB, § 22 (4) BauNVO
Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudeteilen über 50,0 m errichtet werden.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 1 (1) i.V.m. 2a BauGB, § 22 (4) BauNVO
4.1 Innerhalb des Plangebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der Hauptgebäude
a) in den Teilgebieten 1 bis 4 der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) eine Höhe von 14,50 m über NNH (Normal-Höhen-Null) und
b) in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Höhe von 16,00 m über NNH (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.
4.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m und durch Abgabe- und Lüftungschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
4.4 Die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten überdachten Zufahrtbereiches zur Tiefgarage (TGA-U) darf eine maximale Höhe von 19,25 m über Normalhöhen-Null (NNH) nicht überschreiten.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) i.V.m. 2a BauGB, § 12 (1) i.V.m. 2a BauGB
5.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen als offene Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die zwei südwestlich des Baufeldes 12 festgesetzten Stellplätze.
5.2 Innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche (TGA-Z) innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGA) ist ein überdachter Zufahrtbereich nach Maßgabe der Textziffern 4.4 und 9.2 zulässig.
5.3 Tiefgaragenzufahrten außerhalb von Gebäuden dürfen einen Wetterschutz (Überdachung und Sichtblende) erhalten. Eine maximale Höhe des Wetterschutzes von 3,00 m über dem fertig hergestellten Gelände am Herstellungsort darf dabei nicht überschritten werden.
5.4 Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude zulässig.
Auf Dachflächen müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.
5.5 Im gesamten Plangebiet sind Kleinstwindkraftanlagen unzulässig.
5.6 Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
a) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen einzelne Werbeanlagen eine Größe von maximal 1,00 m² nicht überschreiten. Je Leistungsstätte ist maximal eine (1) Werbefläche von insgesamt 3,00 m² zulässig.
b) Werbeanlagen im gesamten Plangebiet nur an der Stelle der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.
c) Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen so zu gestalten und anzubringen, dass sie Bezug auf die Fassadengliederung nehmen. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken. Horizontale Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
d) Im gesamten Plangebiet dürfen an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, oder an baulichen Nebenanlagen (ausgenommen Fahnenmasten) sowie an Bäumen und Zäunen Werbeanlagen nicht angebracht werden.
e) Im gesamten Plangebiet sind beleuchtete Werbeanlagen indirekt beleuchtet auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbverlauf sind nicht zulässig.

TEIL C - VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgeht auf den Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Bauwesen und Wirtschaft vom 13. Juni 2019. Die endgültige Bebauungsplanung der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Bauwesen und Wirtschaft vom 13. Juni 2019 ist durch die Bebauungsplanung ersetzt. Der Inhalt der Bebauungsplanung wurde unter www.kronshagen.de/verfuehrung-publiz/baugenplan/verfuehrung-uebernahme öffentlich eingesehen.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3) 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7) Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen entfallen und maßgerecht dargestellt sind.

8) Die Gemeindevertretung hat die Satzung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

9) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.

11) Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 **.....** durch **.....** in der Bekanntmachung ist bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vereinerung von Verfahren 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 mit dem am in Kraft getreten.

ARTENLISTEN

Baumarten	Sträucherarten (Heckenpflanzungen)
Acer campestre (Feldahorn)	Hasel (Corylus avellana)
Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn)	Schlehendorn (Prunus spinosa)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)	Hundsrose (Rosa canina)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Filzrose (Rosa tomentosa)
Alnus cordata (Herzblättrige Erle)	Pflanzlöhchen (Euonymus europaeus)
Alnus x spathulifolia (Hainbuche)	Schneeball (Viburnum opulus)
Crataegus laevigata (Weißdorn)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Ginkgo biloba 'Fastigiata' (Ginko)	Feldahorn (Acer campestre)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)	Weiden (Salix div. spec.)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Roter Hartiegel (Cornus sanguinea)
Quercus palustris (Sumpf-Eiche)	Weiden (Salix div. spec.)
Quercus robur (Stieleiche)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Zwergeppel (Populus tremula)
Tilia cordata 'Ranchi' (Winterlinde)	Milchdistel (Malus sylvestris)
	Esche (Fraxinus excelsior)
	Holunder (Sambucus nigra)

ENTWURF

Entwurf: **GUNTRAM BLANK ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTLÄUBUNG** | Blücherplatz 9 a 24105 K I E L | Tel. 0431/709190 Fax 0709199 E-Mail-Adresse: info@gb-ef.de

Stand: 23. Februar 2023

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER GEMEINDE KRONSHAGEN

Fassung zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB