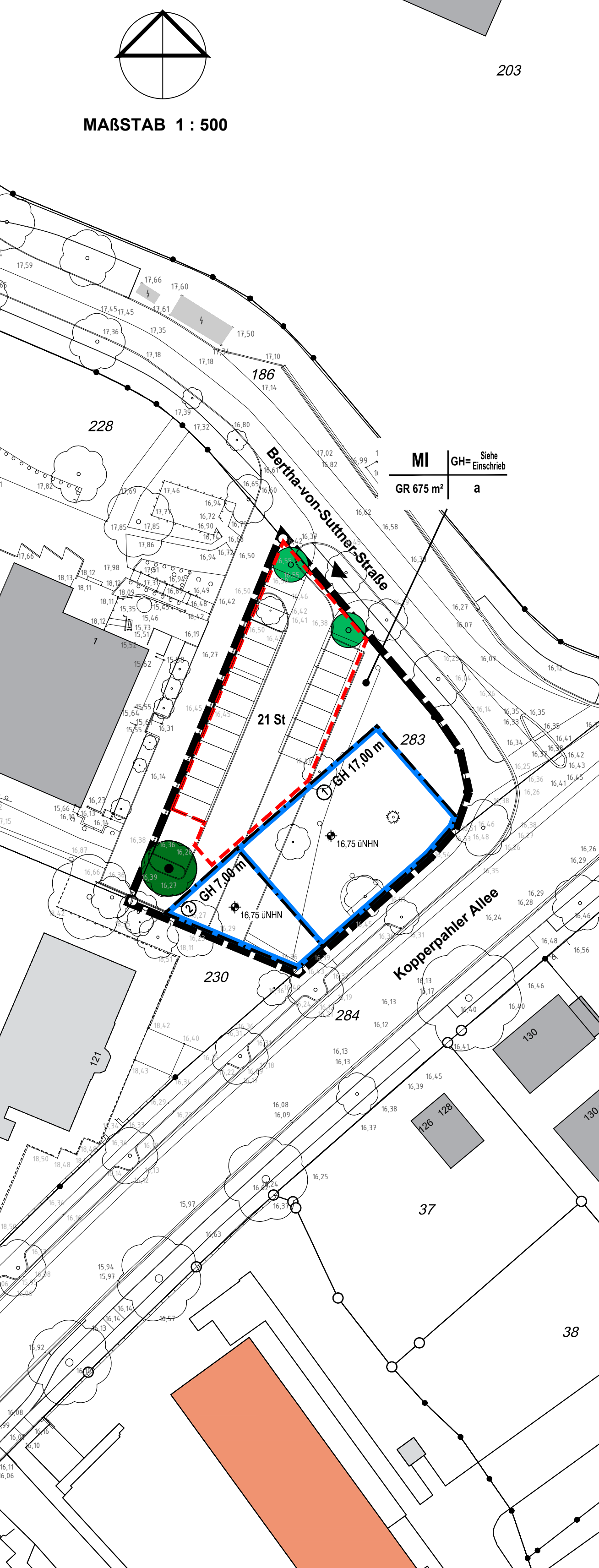


SATZUNG DER GEMEINDE KRONSHAGEN, KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET "FUSSSTEIGKOPPEL / WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE AN DER KOPPERPAHLER ALLEE"

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 08. Oktober 2024 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet "Fußsteigkoppel / Wohn- und Geschäftsgebäude an der Kopperpähler Allee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

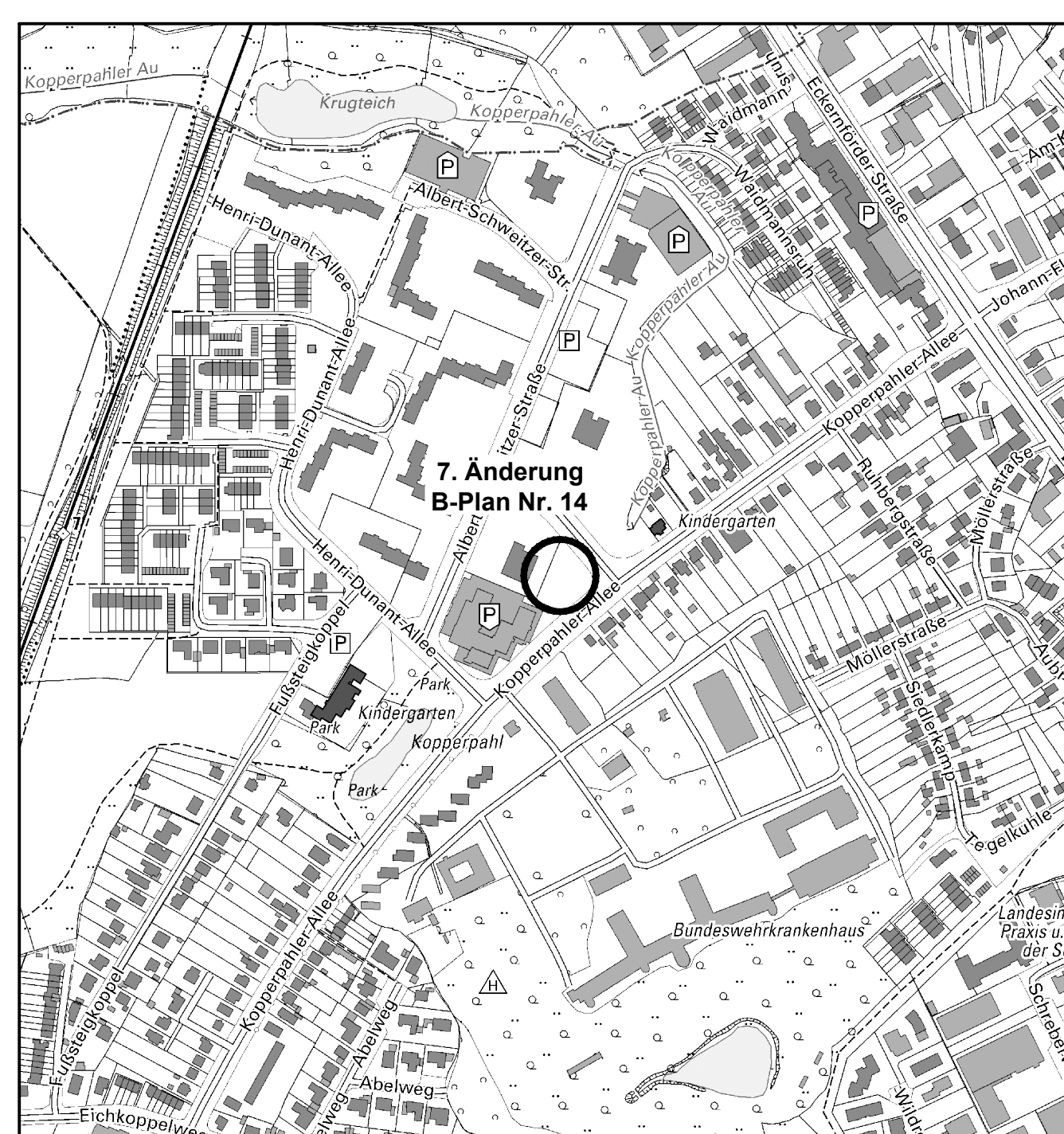
Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 BauGB, BauNVO
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NNH IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	EINFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER	
	HÖHENPUNKT ÜBER NNH	
	VORHANDENE BÄUME	

LAGEPLAN



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 BauGB, BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB
 - In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).
 - In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten, Wegeflächen usw.) bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.400 m² überschritten werden.
 - Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
§ 9 (1) 2a BauGB
 - Für die das festgesetzte Mischgebiet (MI) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster), die durch Baugrenzen bestimmt sind, dürfen die seitlichen Grenzabstände der Gebäude unterschritten und ohne Wahrung eines Grenzabstandes an die seitlichen und an die vordere Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche herangebaut werden.
 - Sofern sich durch die Umsetzung der Bebauung in den Baufeldern des festgesetzten Mischgebietes eine Überschneidung von Abstandsflächen mit der westlich des Plangebietes gelegenen Bebauung ergibt, so wird dies durch die vorliegende Planung zugelassen, soweit sich die für die Baufelder erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des eigenen Grundstückes befinden.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 (3) BauGB, § 16 + 18 BauNVO
 - Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung für die Baufelder jeweils festgesetzte Höhe über NNH (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Die Höhe der Überdachung von Stellplätzen nach Maßgabe der Textziffer 5.1 darf eine maximale Höhe von 20,5 m über NNH (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
§ 9 (1) 17 BauGB
 - Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen im Umfeld der als erhaltend festgesetzten Bäume sowie Eingriffe in den Baumstandort sind nicht zulässig.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
 - Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche als offene Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.
Eine Überdachung von Stellplätzen kann zugelassen werden, wenn diese in Verbindung mit der Errichtung von Solarmodulen auf den Dachflächen erfolgt.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB
 - Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige, standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen entsprechend der Vorgaben der Textziffer 6.2 vorzunehmen.
 - An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Es sind Sorten zu verwenden, die eine hoch ansetzende Krone aufweisen. Formgehölze sind unzulässig.
Im Kronenbereich der neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von jeweils mindestens 12,0 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 4,0 m² herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen Verdichtung zu sichern.
Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang anzupflanzender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 86 (1) 1 LBO
 - Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude in der Erd- und Obergeschosszone nur zulässig in rotm oder rotbraunem Verbundmauerwerk.
Ab dem 2. Obergeschoss ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit einer Putzfassade, Ziegelmauerwerk oder Verkleidungen aus anderen Materialien jeweils in heller Farbgebung, die einen Emissionswert zwischen 60 und 80 % aufweisen darf.
Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 - Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken.
 - Die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig.

- Auf Dachflächen von Hauptgebäuden müssen die Solaranlagen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.
Bei Überdachungen von Stellplätzen darf der Abstand zu den seitlichen Rändern der Dachfläche 0,25 m nicht unterschreiten.
- Im gesamten Plangebiet müssen sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.
 - Im gesamten Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.
 - Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) dürfen einzelne Werbeanlagen eine Größe von maximal 2,00 m² nicht überschreiten. Je Leistungsstätte ist maximal eine (1) Werbefläche von insgesamt 4,00 m² zulässig.
Die Länge horizontaler Werbeanlagen darf maximal 5,0 m betragen. Die Höhe senkrechter Werbeanlagen darf maximal 3,0 m betragen. Ausragende Werbeanlagen dürfen maximal 0,70 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m einhalten.
 - Werbeanlagen dürfen im gesamten Plangebiet nur an der Stätte der Leistung als Hinweischilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen so zu gestalten und anzubringen, dass sie Bezug auf die Fassadengliederung und Schaufenster nehmen. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente der Fassade nicht verdecken. Horizontale Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterunterkante des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
 - 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.
 - 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 Farbvielfalt sind nicht zulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**
§ 86 (1) 5+6 LBO
 - Im gesamten Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
 - als Grandfläche,
 - mit Rasengitterbauelementen oder
 - mit einem Pflaster mit großem Fuganteil.
 - Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden und Einfriedigungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
 - Die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen ist unzulässig.
 - Hinweise**
 - Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks und 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
 - Im Bereich von denkmalgeschützten Allenen bzw. Einzelbäumen ist Folgendes zu beachten: Es ist die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Baumpflege erforderlich - sowohl in bauvorbereitender als auch in baubegleitender Hinsicht. Betroffene bzw. angrenzende Allee- oder Einzelbäume sind in Absprache mit dem Sachverständigen durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Unabhängig davon sind die DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege maßgebend.
 - Zum langfristigen Schutz sowohl des Baumbestandes als auch dessen erforderlicher Ergänzung wird auf die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der RAS-LG4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ verwiesen, die bei der Bauausführung zwingend zu beachten sind.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei der Entnahme von Bäumen und Gehölzbeständen die einschlägigen Bauzeitenregelungen zu beachten. Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit und damit innerhalb des Zeitraums 01.10. bis 20.02. zu entnehmen.
 - Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.
 - Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 7.1 bis 8.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können im Rathaus der Gemeinde Kronshagen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Wirtschaft vom 07. November 2023.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft hat am 20. Juni 2024 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung waren in der Zeit vom 18. Juli 2024 bis einschließlich 20. August 2024 im Internet unter www.kronshagen.de/leben-wohnen-bauen-wohnen/baueilplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Dies wurde durch Abdruck in der Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahme während der Veröffentlichung von jedermann elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
Als erleichterte Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung im Rathaus der Gemeinde Kronshagen während der folgenden Zeiten für jedermann zur Einsicht aus: Montag, Dienstag und Freitag: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, Donnerstag: 8.00 Uhr - 12.00 Uhr sowie 14.00 Uhr - 18.00 Uhr. Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein www.schleswig-holstein.de/baueilplanung zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. Juli 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kronshagen, den Siegel Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind. Die Katasterdaten haben einen Stand vom 21. Oktober 2024.

Lübeck, den Siegel Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08. Oktober 2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08. Oktober 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kronshagen, den Siegel Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kronshagen, den Siegel Bürgermeisterin
- Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in der Kieler Nachrichten ortsüblich 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 Erfordernis 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.

Kronshagen, den Siegel Bürgermeisterin

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 DER GEMEINDE KRONSHAGEN