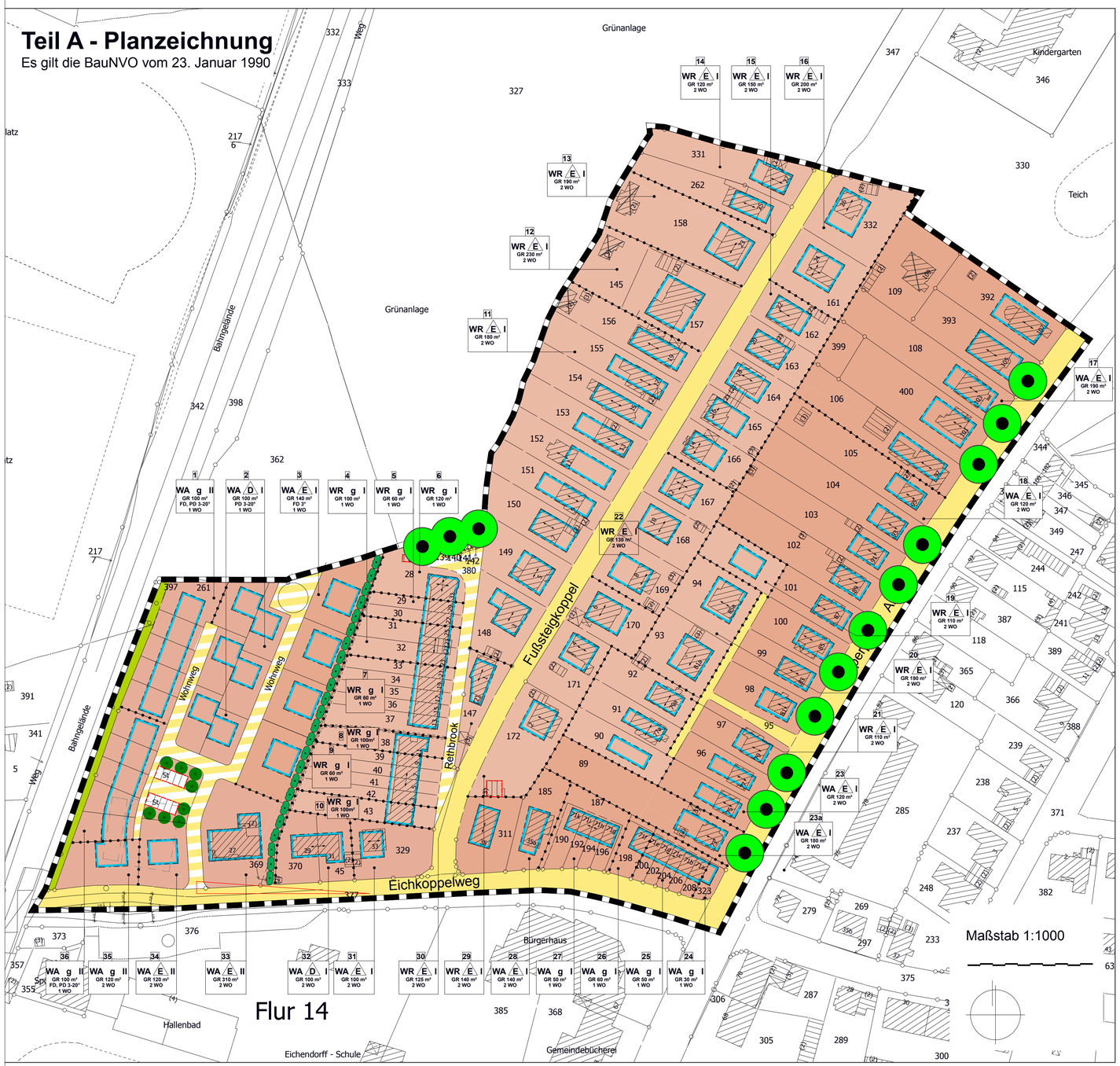
Satzung der Gemeinde Kronshagen über den Bebauungsplan Nr. 12 "Fußsteigkoppel"

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich des Eichkoppelweges, westlich der Kopperpahler Allee und östlich der Bahnlinie Kiel/Eckernförde.

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Planzeichen Erläuterungen		Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet Gartenbaubetrieb zulässig	(§ 4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)
GR 122m²	Grundfläche als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig	
D	nur Doppelhäuser zulässig	
g	geschlossene Bauweise	
1 WO	höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Mischverkehrsfläche	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	private Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
	Erhalt der Hecke	
	Anpflanzung neuer Bäume	
	Erhalt von Großbäumen	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Hauptfirstrichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
PD	Pultdach	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Bebauung	
	zukünftig entfallende Bebauung	
	geplante Bebauung	
	Flurstücksgrenzen vorhanden	
274 10/2	Flurstücksnummern vorhanden	
31	Nummerierung der Baufenster	
	Sichtdreieck	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kronshagen vom 25.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Fußsteigkoppel" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.2008 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 24.01.2009 erfolgt. Zur Sicherung der Planung wurde für das bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen, die am 25.01.2009 in den Kieler Nachrichten bekannt gemacht wurde.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.04.2010 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit Aushang und Erörterung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs.1 BauGB am 10.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 08.07.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 12 mit Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschließlich 27.09.2010 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Dienstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.08.2010 in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am.....sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr.: 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.: 12 durch die Gemeindevertretung und die 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen 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 Siegelabdruck Bürgermeister

Teil B - Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1
In den reinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 3 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gem § 3 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ist unzulässig.

2) Bauweise § 9 (1) 2 a BauGB, § 23 BauNVO

In allen Teilgebeiten darf gemäß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Abstandsfläche entsprechend der Planzeichnung (Teil A) für das jeweilige Flurstück ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände unterschritten werden.

3) Wohneinheitenbeschränkung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei (2) festgesetzt.

4) Grundstücksgröße

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgrundstücksgröße an den Straßen Kopperpahler Allee und Fußsteigkoppel auf 500 m², an der Straße Rethbrook für die Reihenhausbebauungen Baufenster 4 -10 auf 200 m² und die Reihenhausbebauung Eichkoppelweg Baufenster 24 - 27 auf 100 m² festgesetzt. Die Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen orientiert sich im wesentlichen an den vorgefundenen Grundstücksgrößen.

Bei Grundstücken die zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes die zulässige Mindestgröße unterschreiten, gilt die Mindestgröße nicht.

Bei diesen Grundstücken entspricht die vorhandene Grundstücksgröße der Mindestgröße. Der Ausschluss der Teilung ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, weitere Verdichtungen auszuschließen. Aufgrund der bereits vorhandenen Kleinteiligkeit der besagten Grundstücke käme es zwangsläufig zu weiteren ungewollten baulichen Verdichtungen.

5) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1
Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze und Garagen.

5.2
Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze und Garagen wird gem. § 12 Abs.6 BauNVO insgesamt je Wohneinheit auf 2 Abstellplätze begrenzt. Abstellplätze sind hierbei Garagen, Carports und Stellplätze. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur zulässig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baugrenze.

In allen WR und WA-Gebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.3
In den Teilgebieten Nr. 35 und 36 sind überdachte (Carports) und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 84 (1) 1 LBO

6.1 Fassaden
Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) ist nur zulässig:

a) in den Teilgebieten Kopperpahler Allee und Eichkoppelweg:
– in rotem oder braunem Verblendmauerwerk oder
– mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in einem Farbanstrich, der dem Farbton eines roten Verblendmauerwerks entspricht.

b) in dem Teilgebiet Fußsteigkoppel und Rethbrook
- in rotem, braunem oder hellem Verblendmauerwerk oder
- mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in hellem Farbton oder
- einem Farbanstrich, der dem Farbton eines Verblendmauerwerks entspricht.

c) in dem Teilgebiet Planstraße A (ehemalige Gärtnerei)
– in hellem Verblendmauerwerk oder
– mit einem hellen Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in hellem Farbton oder einem Farbanstrich.

d) Doppelhäuser
– Das Erscheinungsbild (Äußere Fassadengestaltung, Gebäudeform, Material und Farbe) der zusammengehörigen Doppelhausscheiben muss einheitlich gestaltet werden.

6.2 Dachformen
Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind in allen Teilgebieten, falls nicht gesondert innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) festgesetzt, nur beidseitig gleich geneigte und mit gleich langen Schenkeln Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Von der Regelung der Dachform ausgenommen sind rückwärtige Anbauten an das Hauptgebäude von bis zu zwei Vollgeschossen und eingeschossige seitliche Anbauten sowie Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb eines Baufensters zulässig sind, in dem eine Dachneigung gesondert festgesetzt ist und die Gebäude einen Neigungswinkel von unter 10° aufweisen.

Für die Neubauflächen auf dem Gebiet der ehemaligen Gärtnerei werden aus gestalterischen Gründen bzw. zur Reduzierung der Verschattung Flachdächer bzw. Pultdächer (Dachneigung 3 - 20°) festgesetzt.

6.3 Dachmaterialien
Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken.
Glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur Dächer unterhalb eines Neigungswinkels von 30°. Zulässig ist in dem Teilgebiet Planstraße auch die Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach für die Flach- bzw. Pultdächer.

6.4 Solarkollektoren und Photovoltaikelemente
Die Verwendung von Glasbauelementen und Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie ist in allen Teilgebieten nur zulässig:

a) in Verbindung mit der Dacheindeckung und mit dem gleichen Neigungswinkel des Daches,
b) bei Flachdächern als aufgeständerte Elemente die die Dachhaut um nicht mehr als 1 m überragen und mindestens 1,50 m vom Dachrand entfernt aufgestellt sind,
c) ausnahmsweise an der Außenfassade.

6.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben, müssen in allen Teilgebieten zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

7. Werbeanlagen
Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

a) einzelne Werbeanlagen dürfen in WR- und WA-Gebieten eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Je Leistungsstätte ist maximal eine (1) Werbefläche von insgesamt 3,00 m² zulässig.

b) Werbeanlagen dürfen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.

c) in WR- und WA-Gebieten dürfen an Gebäudeteilen, die der Unterbringung technischer Anlagen dienen, oder an baulichen Nebenanlagen (ausgenommen Fahnenmasten) sowie an Bäumen und Zäunen Werbeanlagen nicht angebracht werden.

d) in allen Baugebieten sind beleuchtete Werbeanlagen indirekt beleuchtet auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt sind nicht zulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen
§ 84 (1) 3 LBO

8.1
Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig als:

a) Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem Holzlattenzaun oder einem nur grundstücksseitig vorzusehenden Maschendrahtzaun ist zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,25 m nicht überschreiten.

b) maximal 1,25 m hohe Holzlatten- oder Gitterzaun,

c) maximal 1,25 m hohe Mauern aus Feldsteinen oder Verblendmauerwerk. Eine Verbindung mit Zäunen ist zulässig.

8.2
Die nicht überbauten und verkehrlich genutzten Grundstücksflächen sind in allen WR und WA-Gebieten grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.

8.3
In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch immergrüne Umpflanzungen.

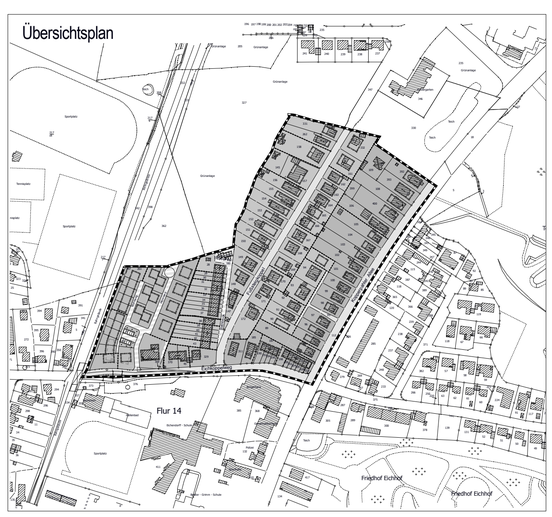
8.4
Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

HINWEISE:

1. Bei den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufenstern ist der äußere Rand der Baugrenze oder der Baulinie maßgebend.

2. Falls in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt, ist zwischen dem Baufenster und der seitlichen Nachbargrenze gemäß § 6 (5) LBO mindestens ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Regelungen des § 6 der LBO.

3. Baumschutz
Bei baulichen Maßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich ortsbildprägender Bäume ist die „Satzung der Gemeinde Kronshagen zum Schutze von Landschaftsbestandteilen in der Gemeinde Kronshagen“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.



Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kronshagen

BOCK, SCHULZ UND PARTNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
DÄNISCHE STRASSE 7-9 24103 KIEL

RICHTER
Architekten + Stadtplaner
Eismarckstraße 64
D – 24 105 Kiel
Fon: 0431- 57960000
Fax: 0431- 57960001
eMail: info@architekten-richter.de
Web: www.architekten-richter.de