

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 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.
- 1.2 In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).
- 1.3 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.

2) Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 (1) 2a BauGB

- 2.1 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.

- 2.2 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.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (3) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 3.1 Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung für die Baufelder jeweils festgesetzte Höhe über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Die Höhe der Überdachung von Stellplätzen nach Maßgabe der Textziffer 5.1 darf eine maximale Höhe von 20,5 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.

4) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

- 4.1 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 zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie Eingriffe in den Baumstandort sind nicht zulässig.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 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.

6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige, standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 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 m³ 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

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 86 (1) 1 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude in der Erd- und Obergeschosszone nur zulässig in rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk.

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 Remissionswert zwischen 60 und 80 % aufweisen darf.

Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach einzudecken.

7.3 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.

7.4 Im gesamten Plangebiet müssen sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.

7.5 Im gesamten Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

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

- a) 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. Auskragende Werbeanlagen dürfen maximal 0,70 m in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und müssen eine Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m einhalten.
- b) Werbeanlagen dürfen im gesamten Plangebiet nur an der Stätte 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 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.
- 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 Farbenvielfalt sind nicht zulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 86 (1) 5+6 LBO

- 8.1 Im gesamten Plangebiet sind die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
 - a) als Grandfläche,
 - b) mit Rasengitterbauelementen oder
 - c) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
- 8.2 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.
- 8.3 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.

9) Hinweise

- 9.1 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 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. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten 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.

- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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.

Aufgestellt: Kiel, den 11.06.2024

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – m a i l: info@gb-afs.de