



Entwurf

Satzung der Stadt Schwentental (Kreis Plön) über den Bebauungsplan Nr. 75 'Nordlich des Eschenweges' mit örtlichen Bauvorschriften

Für das Gebiet nördlich des 'Eschenweges'

Bearbeitung : 17.04.2025

Kühle und Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

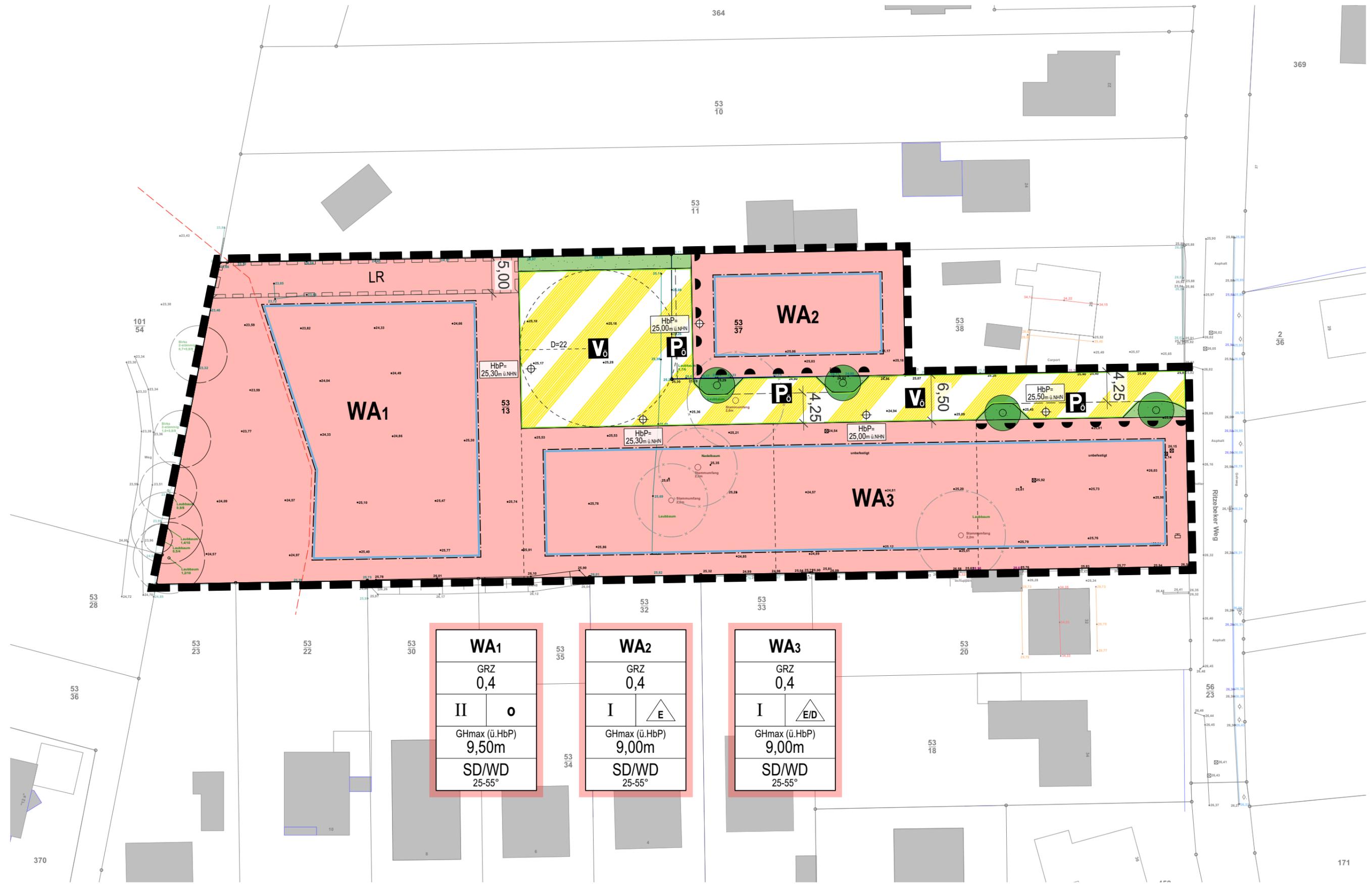
B2K
Architekten | Stadtplaner

Geändert :

Art des Verfahrens : Regelverfahren Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB § 4a (2) BauGB § 4a (3) BauGB § 1 (7) BauGB § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung



WA1	
GRZ	0,4
II	o
GHmax (ü.HbP)	9,50m
SD/WD	25-55°

WA2	
GRZ	0,4
I	E
GHmax (ü.HbP)	9,00m
SD/WD	25-55°

WA3	
GRZ	0,4
I	E/D
GHmax (ü.HbP)	9,00m
SD/WD	25-55°



Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025
Schleiweg 10
T (0431) 596 746-20
info@b2k.de



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Zulässige Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 u. § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

GH_{max}=
9,00m
ü.HbP

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)
(in Metern 'm' über Höhenbezugspunkt (HbP))

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)



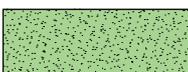
Stellplatzflächen (Öffentlich)



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:

Verkehrsrün (Öffentlich)

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum, anzupflanzen

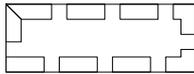
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Örtliche Bauvorschriften

SD/WD
25-55°

Zulässige Dachformen (s. Teil-B)
Zulässige Dachneigung (als Mindest- und Höchstmaß)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 86 LBO-SH



Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
+ Abs. 6 BauGB

LR

hier: Leitungsrecht
zugunsten Ver- und Entsorger



Höhenbezugspunkt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 18 Abs. 1 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Waldabstand (20m)

§ 2 u. § 24 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter



Bebauung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

$\frac{53}{32}$

Flurstücksbezeichnung

o 25.36

Geländehöhenpunkt (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null (NHN))



Baum, vorhanden



Baum, künftig entfallend

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(a) Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA1-WA3 festgesetzt.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO nicht zulässig.

(2) Höchstzulässig Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2-3) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (je Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

(a) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) über Höhenbezugspunkt (HbP) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

(b) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) über Höhenbezugspunkt (HbP) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

3. Mindestgröße von Grundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 450 m² bzw. für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) eine Mindestgröße von 350 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Leitungsrecht‘ (LR) umfasst die Befugnisse der Stadt sowie der Ver- und Entsorger zur Begehung, Befahrung sowie Herstellung und Unterhaltung von Leitungen.

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

(1) Anzahl der Stellplätze

- (a) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentinental auf dem privaten Grundstück herzustellen und nachzuweisen.

(2) Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2-3) sind Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsfläche (Öffentlich)‘ zulässig.

6. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

(1) *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

(a) Grundstücksbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für zulässige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.

(b) Versiegelung von Flächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

(c) Grundstücksbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin, auszustatten.

(2) *Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

(a) Anpflanzen von Bäumen

Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind in einem Umkreis von maximal einem Meter (1 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

(b) Eingrünung der Verkehrsfläche

Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich (Öffentlich)‘ ist auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünfläche mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

(1) Gebäudedächer

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig.

Dabei gilt:

SD	=	Satteldach (auch Sattelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))
WD	=	Walmdach (auch Krüppelwalmdach sowie Zwerchdach (nur ergänzend zulässig))

(b) Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

(2) Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ‚Wasserschutzgebietes Schwentinetal, Zone IIIA‘. Die Vorschriften nach § 5 der ‚Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Kiel‘ (Wasserschutzgebietsverordnung Schwentinetal) vom 27.01.2010 (GVObI. 2010, 22) sind entsprechend zu beachten.

3. Artenschutz

Sämtliche Inhalte des Artenschutzberichtes sind zur Kenntnis zu nehmen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind die folgenden Hinweise (Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen) zu beachten: Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, muss ausgeschlossen werden, dass sich Tiere während der Rodung in den Bäumen befinden. Dies wird durch eine Fällzeitenregelung erfüllt: Um Besatz der Bäume mit Zwischenquartieren ausschließen zu können, muss die Fällung in der Zeit ohne Fledermausaktivität vom 01.12. bis 28.02. durchgeführt werden. Da dieser Zeitraum außerhalb der Zeit liegt, in dem Wochenstuben und andere Sommerquartiere besetzt sind, ist diese Fällzeit auch für die Eiche mit Wochenstubenpotenzial geeignet. Die potenzielle Flugroute im Westen des Untersuchungsgebiets sollte sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht direkt beleuchtet werden. Um die Lichtemissionen zu senken, sollten die Gehölze direkt am Wanderweg erhalten bleiben. Bei Beseitigung von potenziellen Wochenstuben sind entsprechende Ausweichquartiere (fünf Stück) in Form von Fledermauskästen bereitzustellen.

Entwurf

Stadt Schwentinetal (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleibweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

4. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

5. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur "Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) in der derzeit gültigen Fassung gehört die Stadt Schwentinental zu den Gemeinden, die in besonderem Maße durch Bombenabwürfe während des zweiten Weltkriegs betroffen waren.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse daher gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 16.01.2025).

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

7. Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

8. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

9. Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Entwurf

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K

Teil B: Text

10. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 (‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen 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-Baumpfleger (‚Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger‘) bei der Bauausführung zu beachten.

11. Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung der Stadt Schwentinental während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

12. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

Entwurf

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Stadt Schwentinental (Kreis Plön)
Bebauungsplan Nr. 75

Bearbeitung: **Kühle und Koerner PartG mbB**
17.04.2025 Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-20 Fax -99
info@b2k.de b2k.de

B2K