

# **Satzung der Gemeinde Großensee über die Aufhebung und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2**

**für das Gebiet östlich Rausdorfer Straße, nördlich Kamphöhe und  
westlich Trittauer Straße**

# Text - Teil B

## (Textliche Festsetzungen)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

### 3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten 2, 3, 7, 8 und 9 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

### 4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) / Stellplätze / Garagen (§ 12 BauNVO)

#### 4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Als Vorgartenbereich wird ein 5 m tiefer Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt. In diesen Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen unter der Voraussetzung, dass diese eingefriedet und mit einem Sichtschutz versehen sind.

### 5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 25 BauGB)

In den Teilgebieten 2, 3, 8 und 9 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilgebiet 9 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

### 6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder) dürfen im Falle der Bepflanzung maximal 0.80 m zulässige Höhe aufweisen.

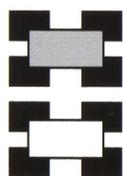
## Hinweise

### 1. Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

# Planzeichen nach der PlanzV90

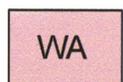
## I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 150 m<sup>2</sup>

Grundfläche GR (als Höchstzahl)

II

Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GH<sub>max</sub>  
10,65 m

Gebäudehöhe maximal

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



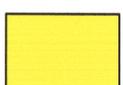
Fußgängerbereich



Öffentliche Parkfläche

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Pumpwerk

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1

Teilgebietsbezeichnung

## III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

14  
18

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen



Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)



Sichtfelder nach RASSt06, Ziffer 6.3.9.3

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung zur Aufhebung und Neuaufstellung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Großensee, den 05.12.2019

Bürgermeister  
Gemeinde Großensee

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.



Kiel, den 19.12.2019

Öff. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.10.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Großensee, den 23.01.2020

Bürgermeister  
Gemeinde Großensee

11. (Ausfertigung) Die Satzung über die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.



Großensee, den 30.01.2020

Bürgermeister  
Gemeinde Großensee

12. Der Beschluss über die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 01.02.2020 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.02.2020 in Kraft getreten.



Großensee, den 05.02.2020

Bürgermeister  
Gemeinde Großensee