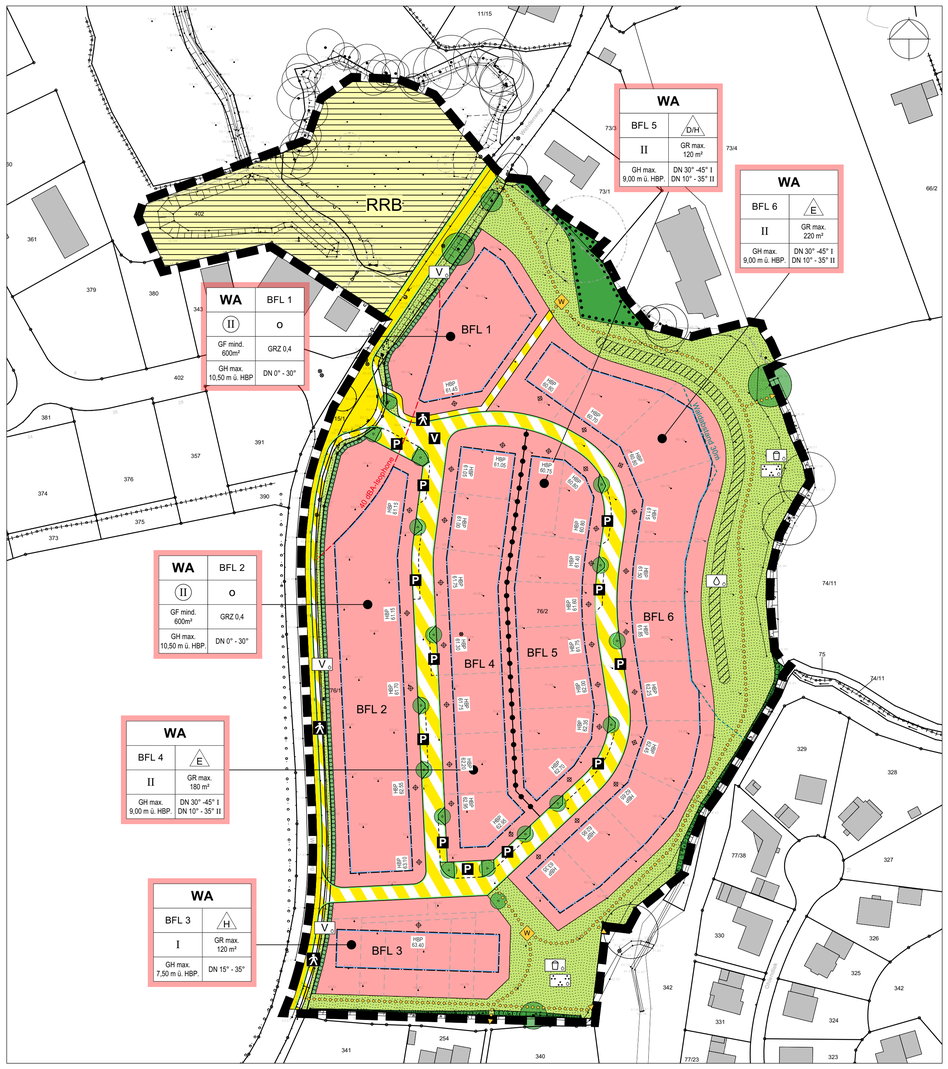
Satzung der Gemeinde Selent, Kreis Plön über den Bebauungsplanes Nr. 14

Für das Gebiet östlich des 'Wehdenweges', südlich der Straße 'Kösterberg', westlich der 'Blomenburger Allee' und nördlich der Straße 'An der Goosbek'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2023 folgende Satzung der Gemeinde Selent über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14, für das Gebiet östlich des 'Wehdenweges', südlich der Straße 'Kösterberg', westlich der 'Blomenburger Allee' und nördlich der Straße 'An der Goosbek', bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. FESTSETZNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GR max. 180 m²	maximal zulässige Grundfläche, z.B. 180 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
GF mind. 600 m²	Geschossfläche als Mindestmaß, z.B. 600 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2, 3 + 4, § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2, 3 + 4, § 20 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	
GH max. = 9,00 m ü.HBP	Maximal zulässige Gebäudehöhe über HBP. (Höhenbezugspunkt), z.B. 9,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
H	Nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
D/H	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Gebäudegestaltung	
DN 0° - 30°	Zulässige Dachneigung für die Hauptdachneigung, z.B. 0° - 30°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit öffentlichem Begleitgrün und öffentlichen Parkplätzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grünflächen	
	Grünfläche: ÖG - öffentlich PG - private	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	Grünfläche, Zweckbestimmung: Versickerungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
HBP xx.xx	Höhenbezugspunkt, mit Angabe m ü.NHN. (z.B. 48.80 m ü.NHN.) bezogen auf die Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt i.V.m. Teil B Text Ziffer 4	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	30m Waldabstand	§ 24 LWaldG
	Knick	§ 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	dB-Isophone gemäß schalltechnischem Gutachten	
W	Wanderweg / Fußwegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche	
	Böschung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, geplant	
76/2	Flurstücksbezeichnung	
60.29	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull)	
	Bebauung, vorhanden	
	Baum, vorhanden	
	künftig fortfallend	

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.04.2022 bis 16.04.2022.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentlichen Aushang vom 17.01.2022 bis zum 17.02.2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.11.2022 bis zum 17.12.2022 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr des Amtes Selent Schlesen, Kieler Straße 18, 24238 Selent nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.11.2022 bis 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-selent-schlesen.de/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Selent, den 23.11.2022 .... Siegel Bürgermeister/in

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

Neumünster, den 05.06.2023 .... Siegel Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 16.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Selent, den 22.03.2023 .... Siegel Bürgermeister/in

10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen

Selent, den 22.03.2023 .... Siegel Bürgermeister/in

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 21.06.2023 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, Entschädigungsansprüchen 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 21.06.2023 in Kraft getreten

Selent, den 23.06.2023 .... Siegel Bürgermeister/in

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (mit den Teilgebietsbezeichnungen BFL 1 bis 6) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

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

Des Weiteren ist in dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 13a BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Betrieben des Beherbergungsgewerbes" und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben" zulässige Nutzung „Ferienwohnungen" nicht zulässig.

2. Geschossfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 sowie § 20 BauNVO

In den Teilgebieten BFL 1 und 2 wird eine Mindestgröße der Geschossflächen von 600 m² je Gebäude festgesetzt.

3. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In der Planzeichnung (Teil A) wird jeweils separat für die Bauflächen 1 bis 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) oder maximal zulässige Grundfläche (GRmax.) festgesetzt.

In den Bauflächen 1 und 2 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,7 zulässig.

In den Bauflächen 3 und 5 dürfen je Grundstück Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 100 m² errichtet werden.

In den Bauflächen 4 und 6 dürfen je Grundstück Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² errichtet werden.

4. Anzahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Teilgebiet BFL 3 ist je Hausgruppenscheibe maximal eine (1) Wohnung zulässig.
In dem Teilgebiet BFL 5 ist je Doppelhaushälfte und Hausgruppenscheibe nur eine (1) Wohnung zulässig.
In den Teilgebieten BFL 4 und BFL 6 sind je Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

5. Grundstücksgröße
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden in den Teilgebieten BFL 3 bis 6 Mindestgrößen für die einzelnen Grundstücke festgesetzt.
Für Grundstücke in den Teilgebieten BFL 4 und BFL 6 wird eine Mindestgröße von 550 m² je Einzelhaus festgesetzt.
Für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) in dem Teilgebiet BFL 5 wird eine Mindestgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
Für Grundstücke mit Hausgruppen (H) in den Teilgebieten BFL 3 und BFL 5 wird eine Mindestgröße von 240 m² je Hausgruppenscheibe festgesetzt.

6. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale Gebäudehöhen (GHmax) über Höhenbezugspunkt festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung). Die jeweilige maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) darf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) nicht unterschreiten und um maximal 0,30 m überschreiten.

Für jedes Gebäude gilt der dem Gebäude nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung). Sind mehrere Höhenbezugspunkte dem Gebäude gleich nah gelegen, ist der jeweils niedrigere Höhenbezugspunkt maßgeblich.

7. Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

(1) Dachform und -neigung
In den Teilgebieten BFL 1 und 2 sind für Hauptgebäude Flachdächer (FD) sowie geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

In dem Teilgebiet BFL 3 sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 15°-35° zulässig.

In den Teilgebieten BFL 4 bis 6 sind für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 30°-45° Grad zulässig, bei zwei Vollgeschossen nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 10°-35° Grad.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß den vorgenannten Festsetzungen zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen.

Für Nebenanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer (FD) sowie flach geneigte Dächer (GD) bis zu einer Neigung von 10° zulässig.

(2) Dacheindeckung der Hauptgebäude
Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig. Zusätzlich sind Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen wie glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

(3) Dacheindeckung der Nebenanlagen
Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Dabei ist mindestens eine extensive Dachbegrünung erforderlich, die eine Gesamtdicke des Begrünungsaufbaues von 15 - 20 cm voraussetzt. Ausgenommen sind Wintergärten und Gewächshäuser.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- oder Photovoltaikanlagen sind in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachfläche anzubringen. Überragende Anlagen sind nicht zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf geneigten Dächern ausgeschlossen. Sie sind lediglich auf Hauptgebäuden mit Flachdächern in den Bauflächen 1 und 2 sowie auf Carports und Garagen zulässig.

(5) Fassaden
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Gelb, Grau und Anthrazit sowie Putz in den Farben Weiß, Gelb, Grau und Anthrazit zulässig. Für Holzfassaden sind auch naturbelassene Farben zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialen zulässig.

(6) Einfriedungen
Einfriedungen der privaten Grundstücke zu Straßen, Wegen und öffentlichen Flächen sind abweichend von § 61 Abs. 1 Nr. 7 LBO SH in jeglicher Art und Ausführung in einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Sichtschutzwände sind je Grundstücksseite in einer maximalen Höhe von 2,00m und einer maximalen Länge von 5,00m zulässig.

In den Teilgebieten BFL 1, 3 und 6 ist entlang der Grundstücksgrenzen hin zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage und Spielplatz' ein mindestens 1,20 m hoher Zaun zu errichten.

(7) Oberirdische Lagerbehälter und Leitungen
Oberirdische Lagerbehälter (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

8. Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. § 12, 14 + § 23 Abs. 5 BauNVO und § 84 LBO SH

(1) In dem Allgemeinen Wohngebiet muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze ohne Überdachung oder Sichtschutzwände, Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

(2) In den Teilgebieten BFL 1 und 2 ist mindestens ein Stellplatz je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 60 m² sowie mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung mit einer Wohnfläche über 60 m² auf dem Grundstück herzustellen.

(3) In den Teilgebieten BFL 3 und 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Hausgruppenscheibe auf dem Grundstück herzustellen.

(4) In dem Teilgebiet BFL 5 sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Doppelhaushälfte auf dem Grundstück herzustellen.

(5) In den Teilgebieten BFL 4 und 6 sind je Einzelhaus mindestens zwei (2) Stellplätze je Hauptwohnung und ein (1) Stellplatz je untergeordneter Wohnung (≤ 60 m²) auf dem Grundstück herzustellen.

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

(1) Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes
Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand am östlichen und südlichen Plangebietsrand mit den Überhälterbäumen ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Der Knick ist in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze sind nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

(2) Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Laubbäume zu ersetzen.
Bei Ersatz sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, dreimal verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden.

(3) Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum
Für die als 'zu pflanzen' festgesetzten Bäume entlang der Planstraße sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang, zu verwenden. Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.
Je Baum ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen sowie ein den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) entsprechender durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.
Die entlang der Planstraße festgesetzten Baumstandorte (siehe Teil A: Planzeichnung) dürfen um max. 3 m straßenparallel verschoben werden.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(4) Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken
Auf den privaten Grundstücken der Teilgebiete BFL 1 und 2 ist auf den Stellplatzanlagen je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dafür sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Solitär, 3 x verpflanzt, 16 cm bis 18 cm Stammumfang zu verwenden. Zulässig sind folgende Arten: Ahorn (Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlbeere, Dornarten (wie Apfeldorn, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne, Stiel- und Traubeneiche sowie Linde.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(5) Anpflanzung von Hecken
In den Teilgebieten BFL 1, 2 und 3 ist entlang der westlichen Grundstücksgrenzen hin zu der Straße „Wehdenweg" ebenerdig eine zweireihig und versetzt gepflanzte Laubgehölzhecke zu pflanzen und auf einer Höhe von maximal 1,50 m zu halten. Zulässig sind die Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn. Die Hecke ist zu pflegen und dauerhaft als geschnittene, geschlossene Laubgehölzhecke zu erhalten. Die Breite der Hecke hat mindestens 1,50 m zu betragen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(6) Gestaltung der Gartenbereiche
Die unbebauten Flächen (Gartenflächen) der privaten Wohngrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

10. Klimaschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 23 und Nr. 24 BauGB

Nutzung von Solarenergie insbesondere durch Photovoltaik
In den Bauflächen 1 und 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
In den Bauflächen 3 und 5 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 40 m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

In den Bauflächen 4 und 6 sind die Dachflächen je Gebäude mit mindestens 50 m² an Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Hinweise

(1) Artenschutz
Gemäß dem Artenschutzbericht werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzes von Fledermäusen, Amphibien, Brutvögeln und der Haselmaus genannt. Die Maßnahmen sind zu beachten und werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

V1: Fledermäuse:
Zur Vermeidung des Störungsverbotes dürfen die Flugrouten nicht zerschnitten bzw. unterbrochen werden.
Deshalb sind die Flugrouten unbedingt als Dunkelkorridore zu erhalten. Die Lichteinwirkung auf die Flugroute (auf den Korridor von 3 m Breite ab dem Fuß der Gehölzstruktur) ist auf ≤ 0,1 lx zu begrenzen. Die Vorgaben des umweltverträglichen Beleuchtungskonzeptes (siehe Anlage zur Begründung) sind zu beachten.

V2: Amphibien (Kammmolch):
Durch technische Vorkehrungen an Schächten, Einläufen oder anderen Entwässerungsbauwerken sowie an Lichtschächten von unterkellerten Bereichen ist eine Fallenwirkung für Amphibien zu verhindern (z.B. durch geeignete Gitter, Lochbleche und Ausstiegshilfen). Solche Maßnahmen sind im Rahmen eines dauerhaften Amphibienleitsystems im Vorhabengebiet zu installieren, um dem Kammmolch eine gefahrenarme Durchwanderung des Vorhabengebietes zu ermöglichen.
Außerdem sind sämtliche Erd-, Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb der Frühjahrswanderung des Kammmolches (ca. Februar bis März, es ist Rücksprache mit der UNB zu halten) durchzuführen. Andernfalls ist der Baustellenbereich bzw. der Knick und der Waldrand durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.

V3: Brutvögel:
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung" sind Gehölzrückschnitte oder -beseitigungen sowie Mäharbeiten am knickbegleitenden Saum nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar zulässig (vgl. BNatSchG § 39 Abs. 5(2)).
Um die Wahrscheinlichkeit einer Kollision von Vögeln an Verglasungen zu reduzieren, sind außerdem Verglasungen über Eck sowie spezielle Gläser mit einer erhöhten Spiegelung, wie beispielsweise manche Wärme- oder Sonnenschutzgläser mit deutlich verringerter Lichttransmission, in Richtung der Gehölze unzulässig.

(2) Altlasten
Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön vom 18.03.2022 sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Standorte erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

(3) Denkmalschutz
Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.
Trotzdem wird auf § 15 DSchG 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 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.

(4) Kampfmittel
Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel" (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Selent nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

(5) Baumpflanzungen
Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der notwendigen Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ebenso zu berücksichtigen wie das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

(6) Einsichtnahme der Normen und Vorschriften
Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Bauamt des Amtes Selent/Schlesen während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Selent, Kreis Plön

Für das Gebiet östlich des 'Wehdenweges', südlich der Straße 'Kösterberg', westlich der 'Blomenburger Allee' und nördlich der Straße 'An der Goosbek'

BEARBEITUNG: 27.10.2022, 16.02.2023

B2K dn|ing

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	■ REGEL-VERFAHREN	☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	☐ EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB)	☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	■ § 3(1) BauGB	■ § 4(1) BauGB	■ § 4a(2) BauGB	■ § 4(2) BauGB	■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB	■ § 1(7) BauGB	■ § 10 BauGB

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Selent übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des Amt Selent/Schlesen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.