

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Flintbek

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.01.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner

Die zwei Ebenen der Bauleitplanung

1. Flächennutzungsplan

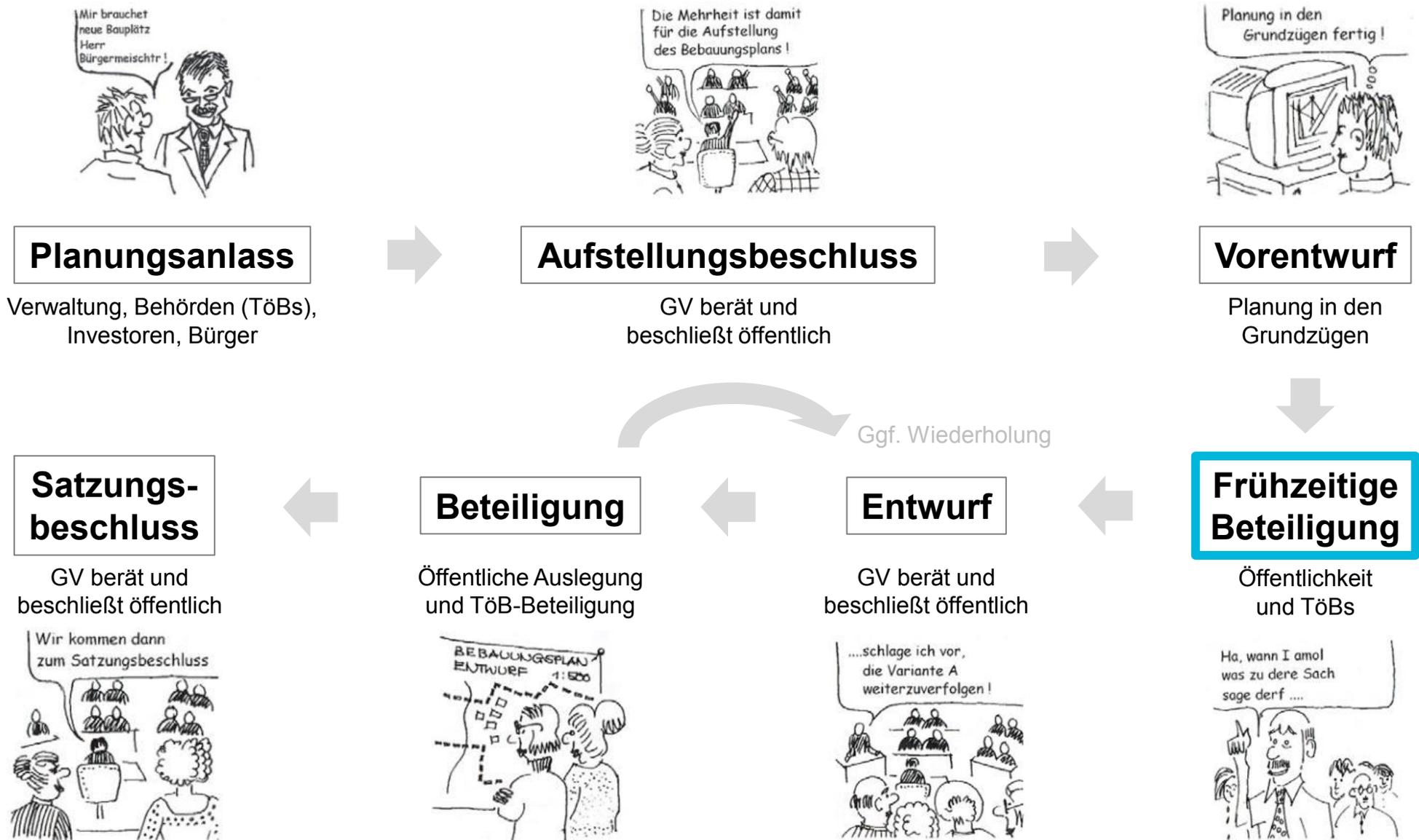
- Der Flächennutzungsplan deckt das gesamte Gemeindegebiet ab.
- Der Flächennutzungsplan ist der **vorbereitende Bauleitplan**.

2. Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan ist der **verbindliche Bauleitplan**.
- Der Bebauungsplan schafft Baurechte.

Verfahrensablauf

- **Aufstellungsbeschluss**
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Informationsveranstaltung (z.B. in einer Einwohnerversammlung)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
- Öffentliche Auslegung
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- **Satzungsbeschluss**









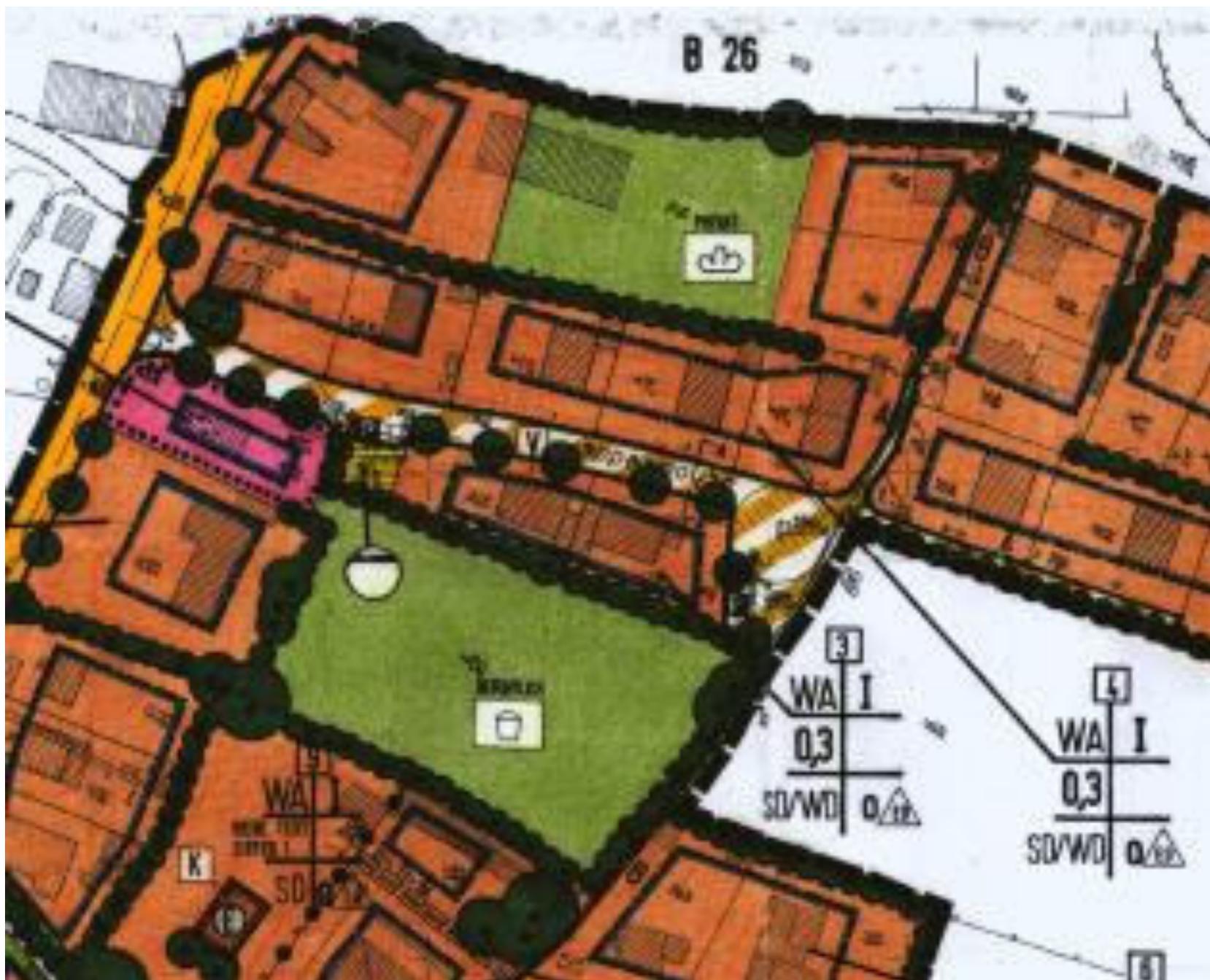


bestehender Flächennutzungsplan





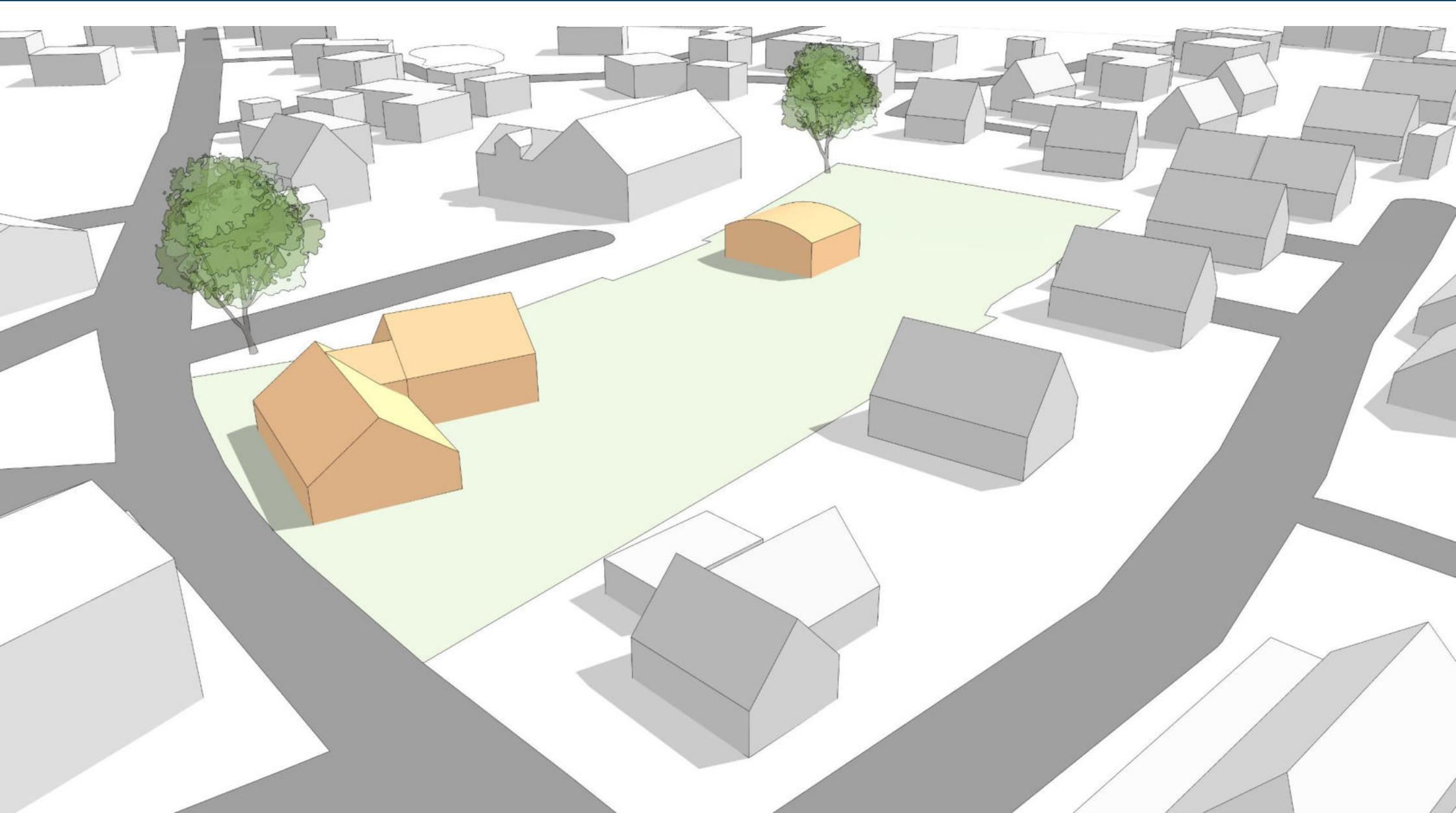
Bebauungsplan Nr. 34



ZEICHENERKLÄRUNG

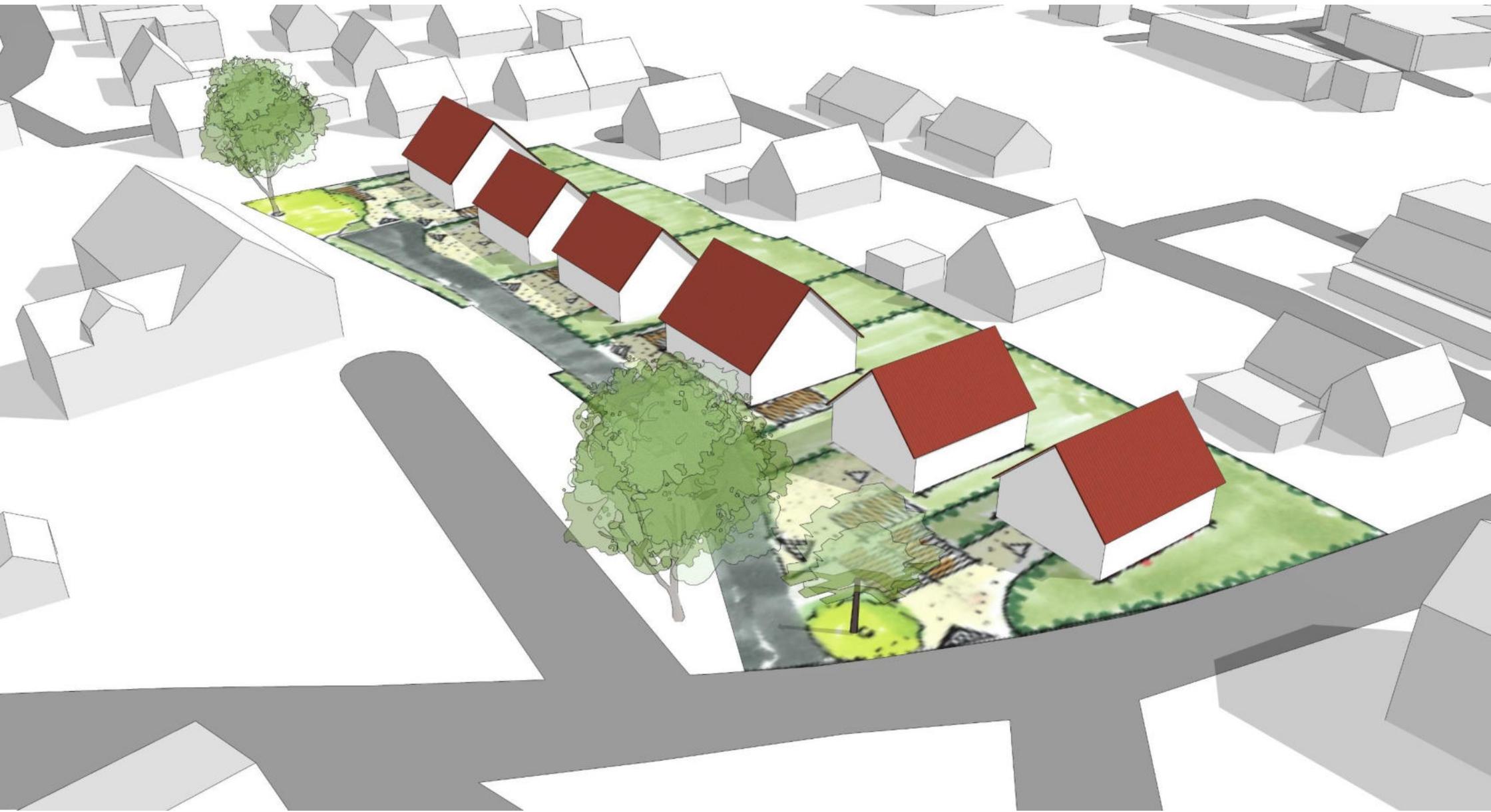
PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN		
	GRNZE DES RAUMLICHEN MELDUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34	§ 8 Abs. 7 BauZG
WA	ALLGEMEINE WOHNBREITE	§ 4 BauVO
0,3	GRUNDFLÄCHENZIFFER	§ 10 Abs. 2 Nr. 1 BauVO
I	ZAHLE DER VOLLESGESCHOBBE ALS HOCHSTGRENZE	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO
	OFFENE BAUBREITE	§ 22 Abs. 2 BauVO
	MULTI-FAMILIEN- UND DOPPELHAUSER ZULASSUNG	§ 22 Abs. 2 BauVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 1 BauVO
	BALIAE	§ 23 Abs. 1 BauVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER AUTOLINIE INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs. 2 BauVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDIENST	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauZG
F	FELDWEIDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauZG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauZG
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	VERKEHRSPFLÄCHE BEZÜGLICH ZWISCHENSTRAßEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
V	VERKEHRSMARKIERUNGSBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	ÖFFENTLICHE PARKPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN PUMPFATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG
	WASSERLAUF	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauZG
PRIV./ÖFF.	PRIVAT- / ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZG
	MARKIERUNGSKREIS/HAUSKREIS	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZG
	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZG
	MIT ÖÖL-, FAHRL- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANWESER UND DER VERSORGENSBETRIEBE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG
	BÄUME ZU PFLANZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG
	BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG
	BÄUME ZU ERHALTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG
	BÄUME UND STRÄUCHER ZU ERHALTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZG
SD / WD	SATTELDACH / WALDACH	§ 10 Abs. 1
	UMGRENZUNG VON ÖÖLUNGSBEREICHEN	§ 12 Abs. 1 BauZG

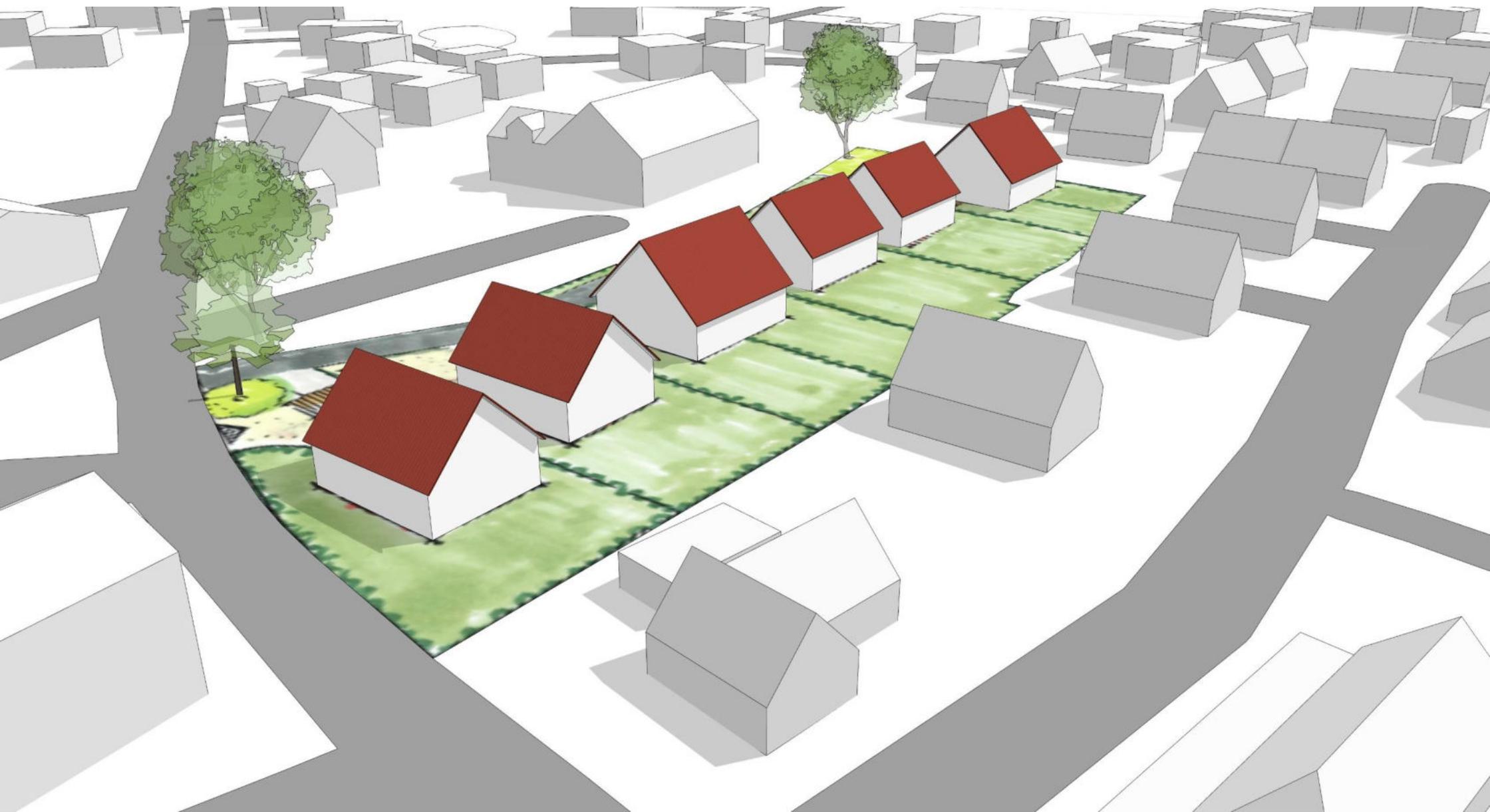


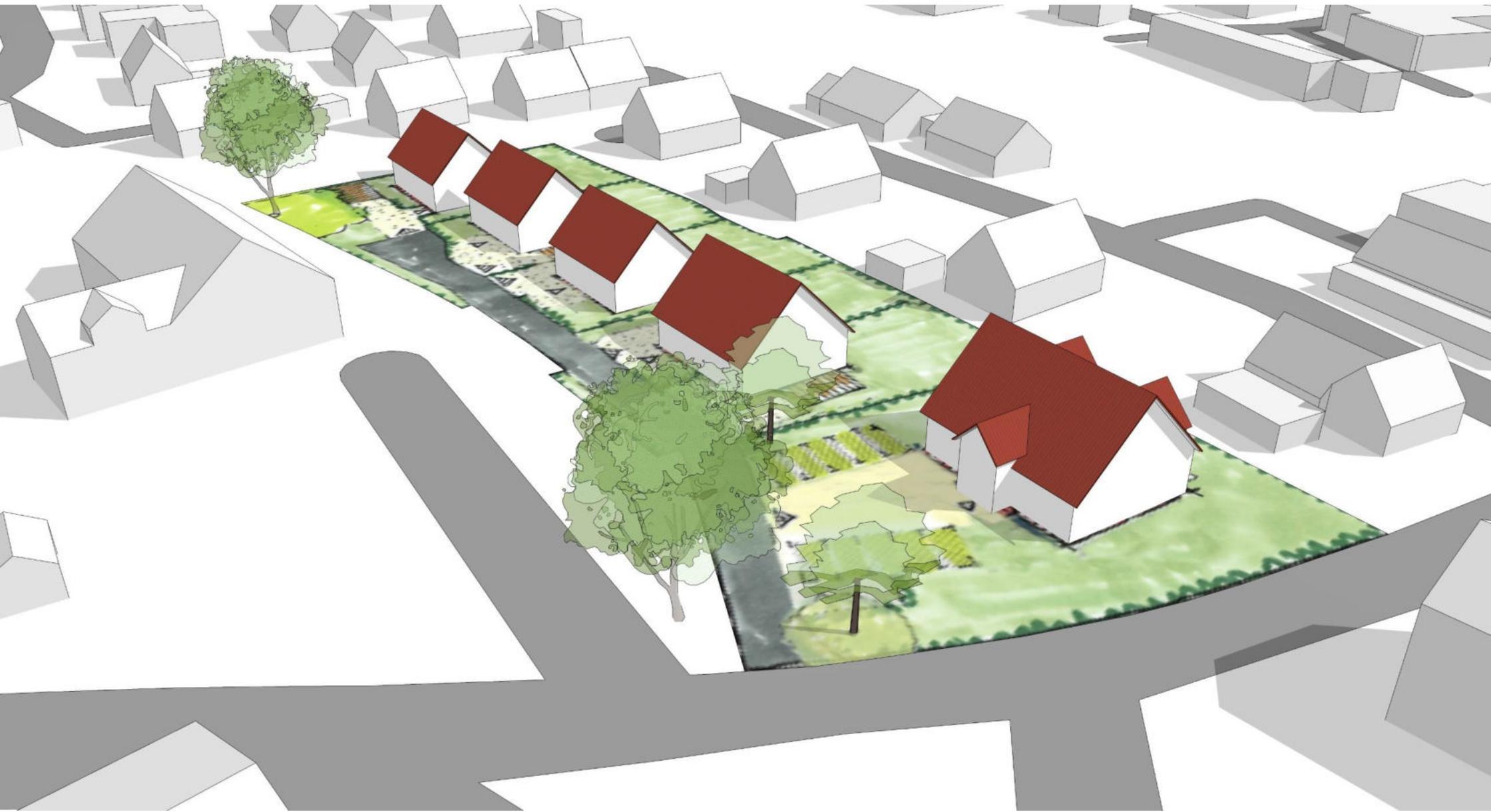


Entwurf Variante 1, Stand: Januar 2024











Entwurf Variante 3, Stand: Januar 2024

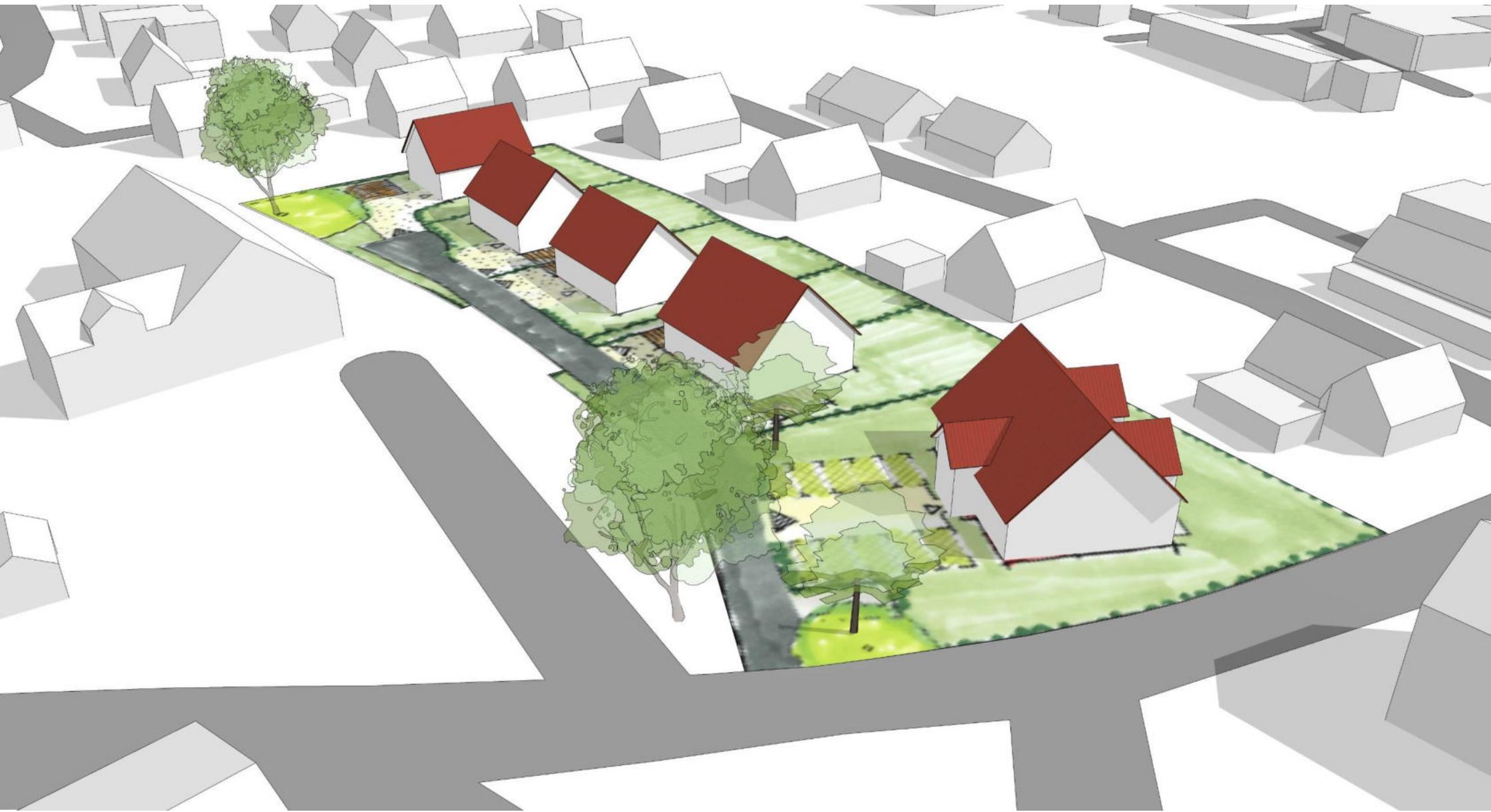






Entwurf Variante 4, Stand: Januar 2024

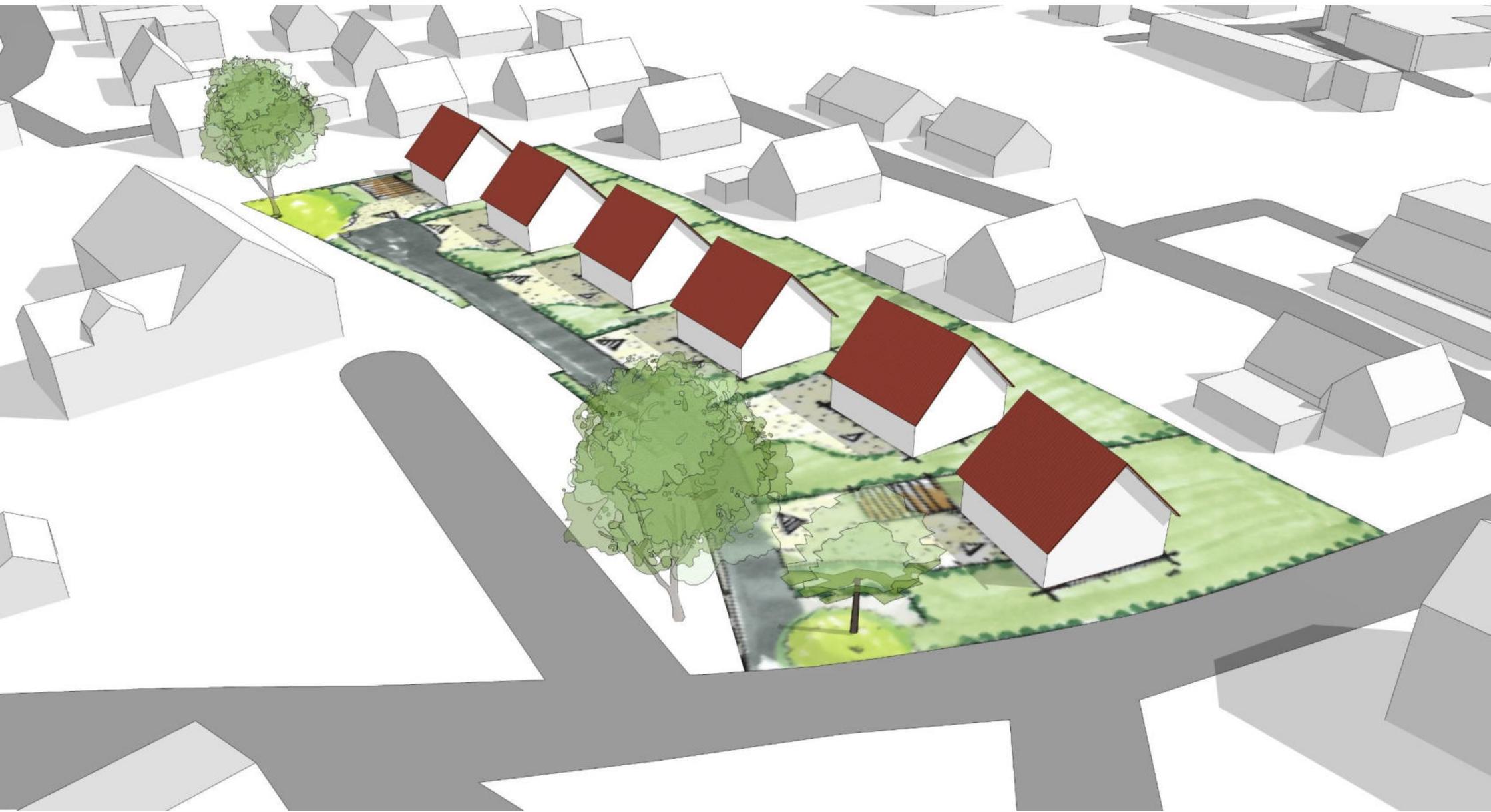


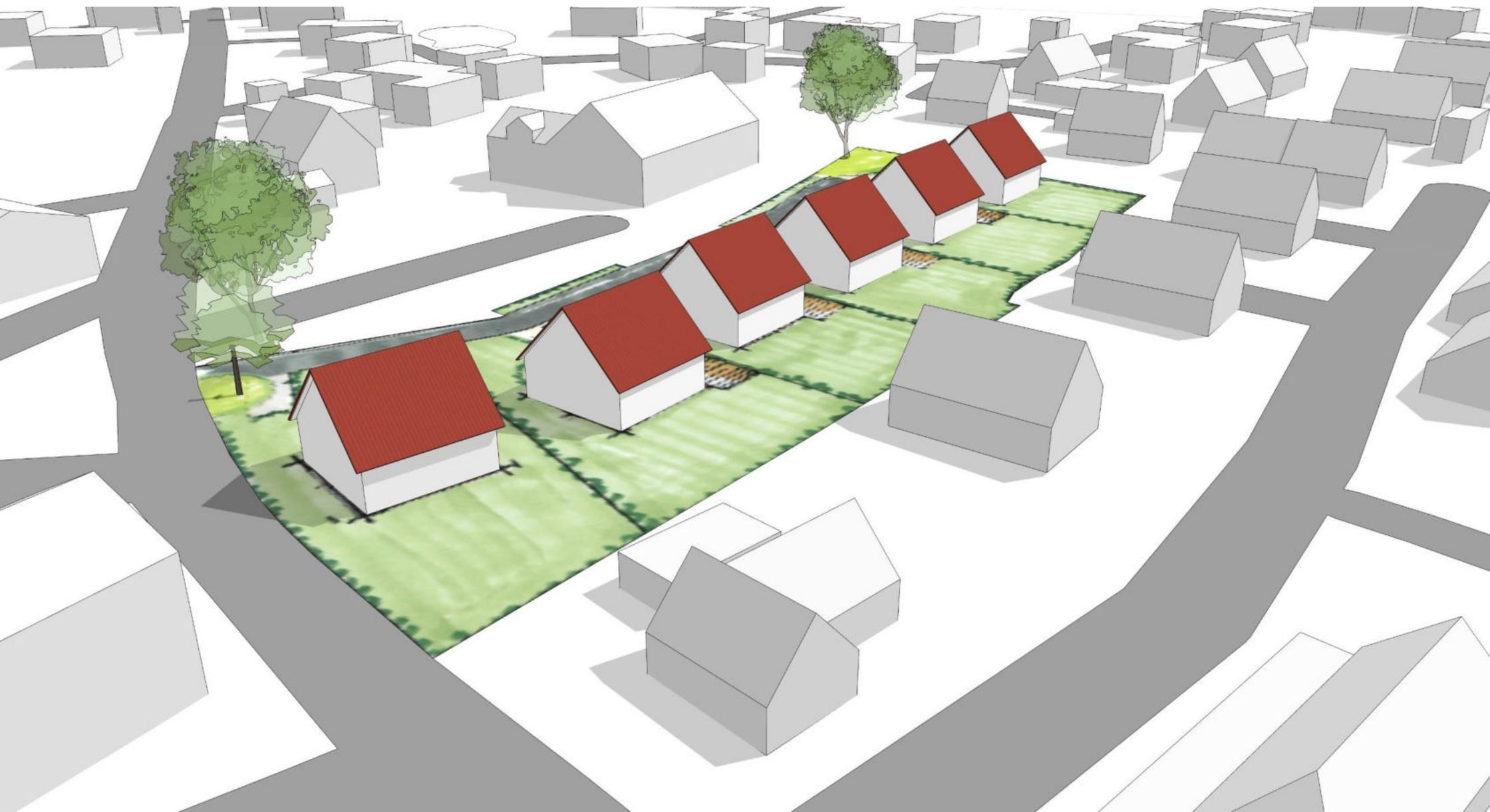




Entwurf Variante 5, Stand: Januar 2024







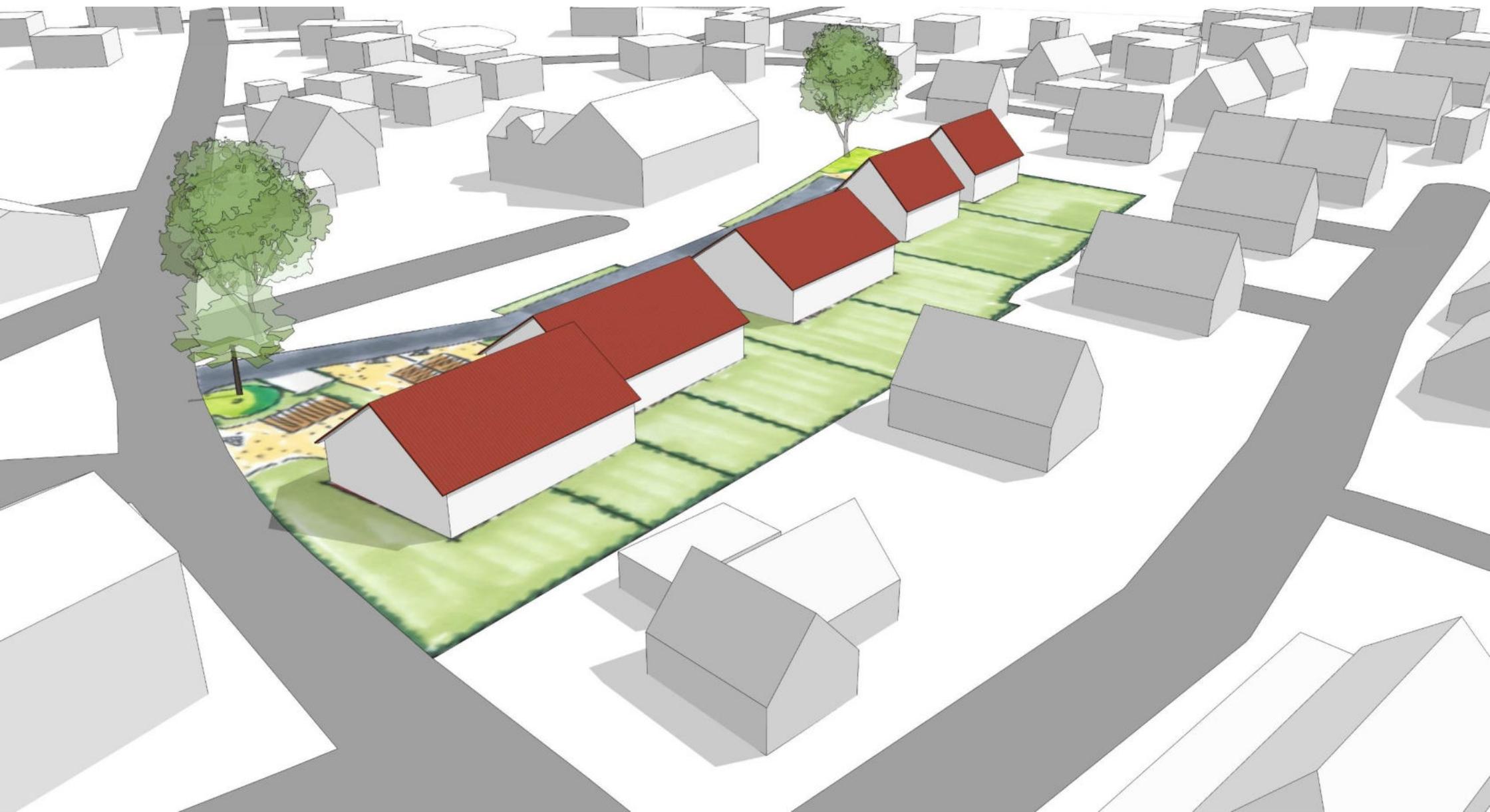








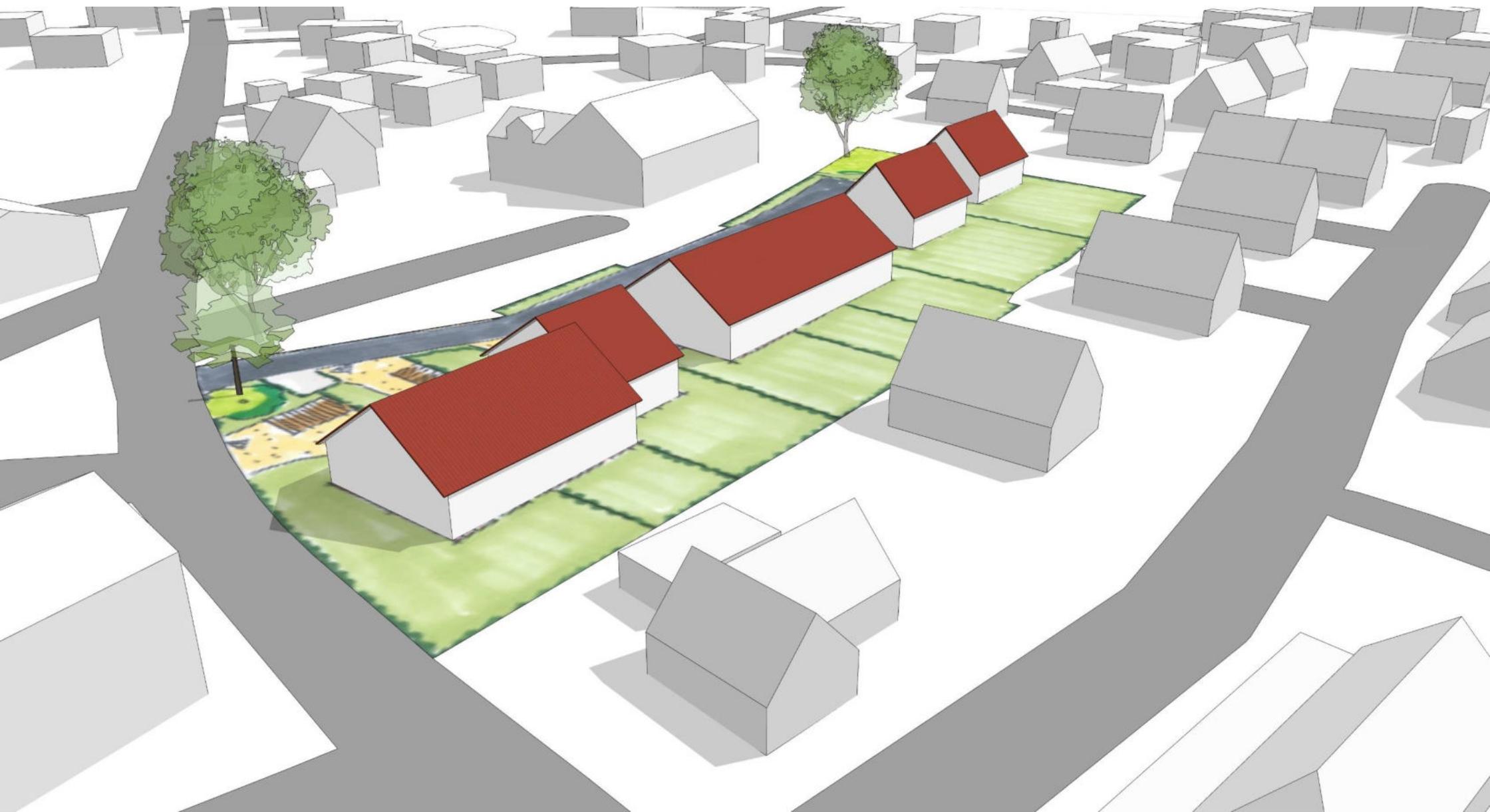


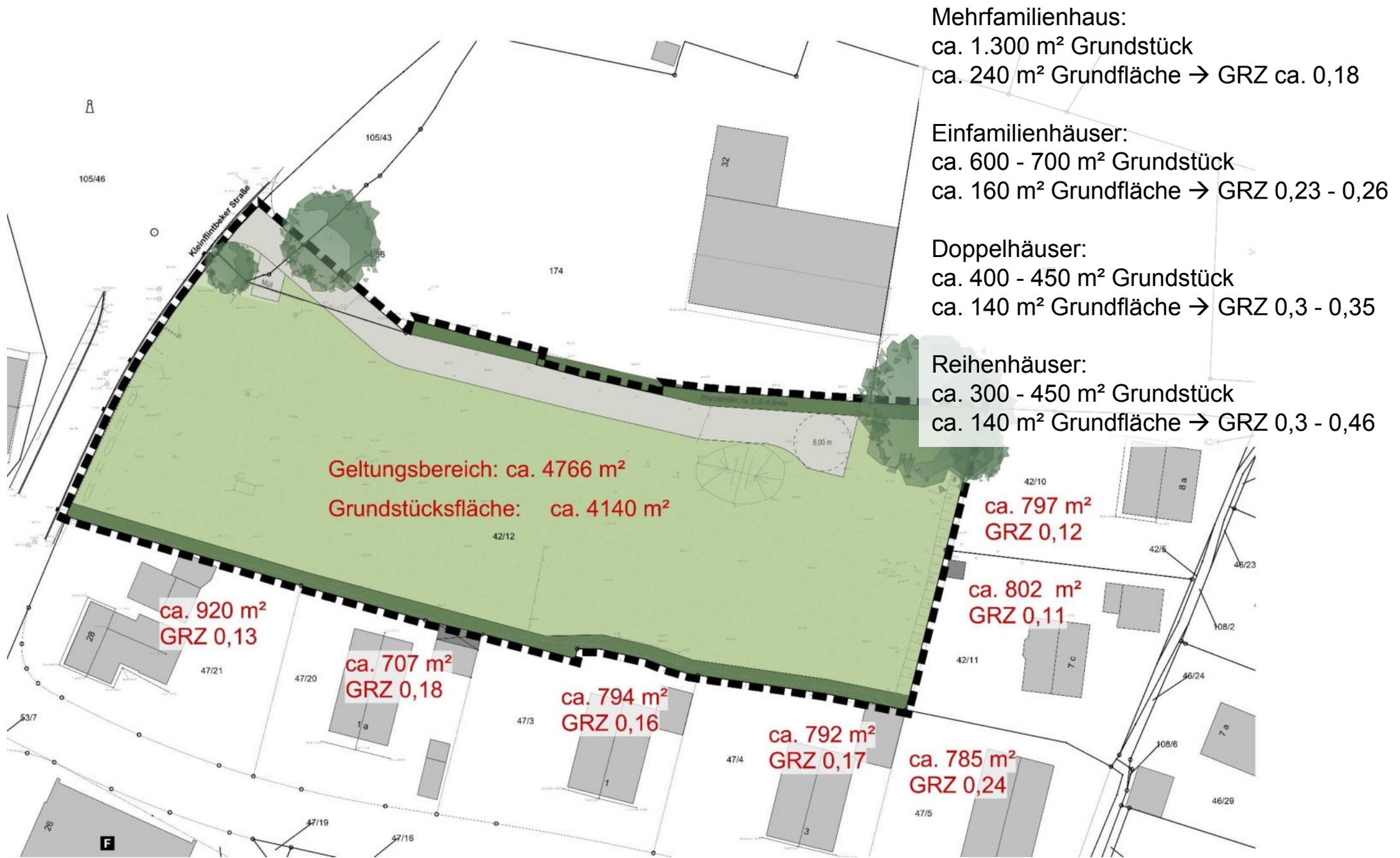


Entwurf Variante 8, Stand: Januar 2024









Beispiele zur Bebauung





Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse:

- ein Vollgeschoss für Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
- zwei Vollgeschosse für ein Mehrfamilienhaus

Gebäudehöhen:

- max. 9,00m für Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
- max. 10,50 m für ein Mehrfamilienhaus

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
- max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe

Stellplätze und Nebenanlagen

- 2 Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken

Grünordnung

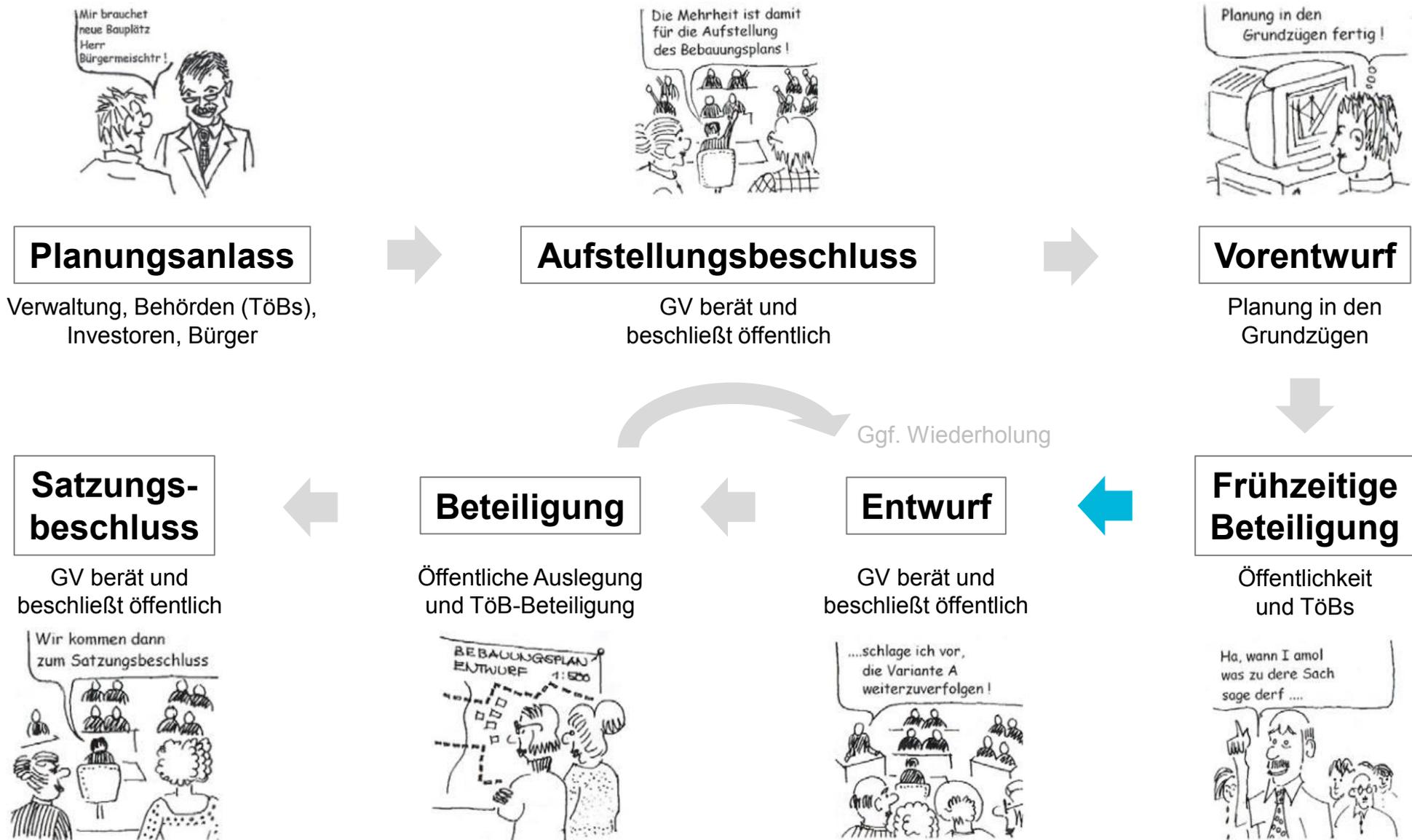
- Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes
- Anpflanzungen / Eingrünung im Norden und Süden
- Eingrünung auf den privaten Grundstücken
(Müllsammelplätze, Stellplätze, Eingrünung zur Straße)
- Verbot von Schotter- / Steingärten

Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

- Fassaden:
Auswahl an Materialien und Farben
- Dacheindeckungen:
 - Dachziegel und Dachsteine oder Gründächer auf den Hauptgebäuden
 - Hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig
 - Gründächer auf Nebenanlagen
- Dachform und Neigung:
 - geneigte Dächer
30 – 45° bei einem Vollgeschoss
10 – 35° bei zwei Vollgeschossen
 - Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Klimaschutz

- Solar- und Photovoltaikanlagen
 - mögliche PV-Pflicht
 - Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
 - aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig
- Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen:
 - als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
 - als Grandfläche,
 - mit Rasengitterbauelementen
 - oder mit einem Pflaster mit hohem Fugenanteil



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Flintbek, den 22.01.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner

Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10 | 24106 Kiel
Tel: (0431) 5967 46 -0 | Fax: -99