

Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet "Wulfsfelder Weg 1 / Schmahlsche Tannen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2018 folgende Satzung der Gemeinde Felde über den B-Plan Nr. 27 für das Gebiet "Wulfsfelder Weg 1 / Schmahlsche Tannen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 1993.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet, vgl. Text Ziff. 1 (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,2 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
 - GH Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) in m (bezogen auf NHN) (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Obstwiese - vgl. Text Ziff. 3.1
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklungsziel: Arten- und blütenreiches Magergrünland

- Baum erhalten
- Hecke anpflanzen, vgl. Text Ziff. 3.2
- 15. Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des anliegenden Baugrundstücks zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 28 - 48° zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers (§ 84 LBO)
 - SD / WD zulässige Dachform des Hauptbaukörpers: Sattel- und (Krüppel-) Walmdach (§ 84 LBO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter
 - Flurstücksnummer, z.B. 348/2
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Maßangabe in m, z.B. 5
 - Geländehöhe in m ü. NHN, z.B. 19,23 m
 - vorhandene Gebäude
- Nachrichtliche Übernahmen
 - vorhandener Knick (§ 21 LNatSchG)
 - Grenze des Waldabstands (reduziert, 25 m) (§ 24 LWaldG)
 - Landschaftsschutzgebiet "Westenseelandschaft" (§ 15 LNatSchG)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 05.09.2017 bis zum 13.09.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.07.2017 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2017 bis zum 31.01.2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, vom 15.12.2017 bis zum 29.12.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 27 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

04. APR. 2018

Felde,

[Signature]
Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 04.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, 01.03.2018

[Signature]
Ö.b.v.I.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

04. APR. 2018

Felde,

[Signature]
Bürgermeisterin

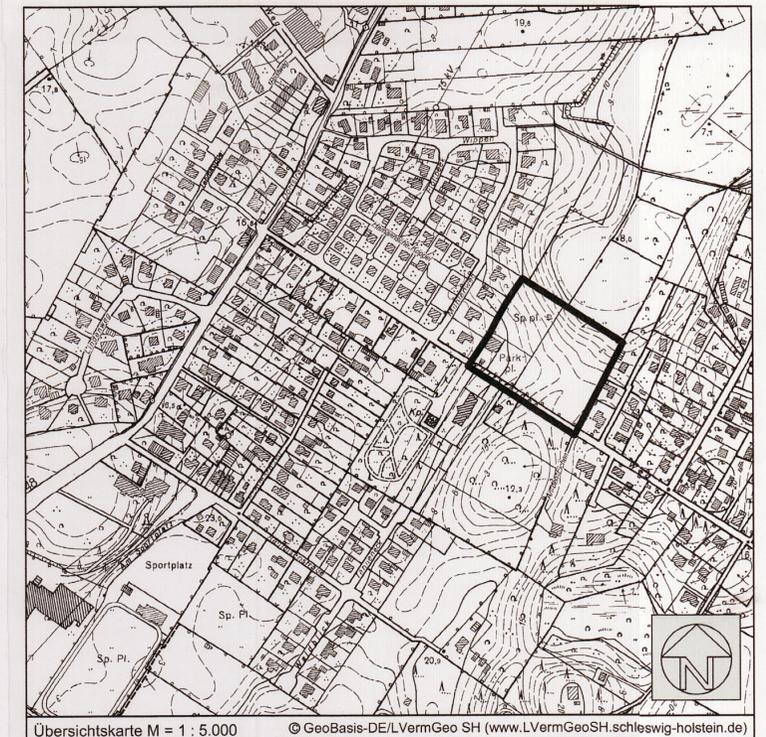
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung sowie der durch Berichtigung angepasste Flächennutzungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 10.04.18 bis zum 16.04.18 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. ↳ im Internet am 03.04.18 und

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 17. April 2018 in Kraft getreten.

Felde, 23.04.2018

[Signature]
Bürgermeisterin



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

- Auf der festgesetzten Grünfläche „Obstwiese“ sind je Grundstück mindestens 5 heimische, standortgerechte Obstbäume zu pflanzen (bereits vorhandene Obstbäume werden gegengerechnet), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- An dem festgesetzten Standort "Hecke anpflanzen" ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; die Hecke ist mind. zweireihig mit 1,5 m Breite (60 cm Abstand zwischen den Pflanzreihen) und 1,5 m Höhe zu pflanzen / zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Im festgesetzten Baugebiet ist vor dem Knickfuß ein mind. 1 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- Dachformen:
 - ¹Zulässig sind nur Dächer in einer symmetrischen Grundform und mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen.
 - ²Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

(2) Dacheindeckungen:

- ¹Zulässig sind nicht glänzende / nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit; Abs. 6 (Solaranlagen) bleibt unberührt.
- ²Weiterhin zulässig sind bei Dächern i.S.d. Abs. 1 Satz 2 (Nebendächer) transparente Eindeckungen.

(3) Traufhöhe:

Die Traufhöhe des Hauptdaches, definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf max. 3,50 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) betragen.

(4) Außenwände:

- ¹Zulässig ist Sichtmauerwerk und Putz und Holz.
- ²Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

(5) Die einschränkenden Regelungen der Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Garagen / Carports und Nebenanlagen.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet "Wulfsfelder Weg 1 / Schmahlsche Tannen"

Stand: Ausfertigung (Februar 2018)

GR PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE