

ig der Gemeinde Felde über den Bebauung

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das "Mischgebiet Kleinordsee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 19

A)



Maßstab 1:1000

Maßstab

Text (Teil B)

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

Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels sind nur zulässig, wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200m² nicht überschreiten, nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe kann zugelassen werden für untergeordnete Teile baulicher Anlagen, sofern und soweit dieses aus technischen Gründen erforderlich ist.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

- (1) An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind flächig dicht (mind. 2 Pflanzen je m²) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Anpflanzungen hindurch sind Zuwegungen mit einer Gesamtbreite von maximal 8 m je Baugrundstück zulässig.
- (3) Auf der festgesetzten "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklungsziel: Knick" ist ein Knickwall von mindestens 2,50 m Sohlbreite und 1 m Höhe anzulegen, 3-reihig als bunter Knick mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick ist zur Sicherung eines Schutzsaumes beidseitig in einem Abstand von mindestens 1 m vom Knickfuß abzuführen.
- (4) Die Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden pauschal allen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Eingriffs-Baugrundstücken zugeordnet.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

- (1) Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum der Planstraße "A" und der Kreisstraße 67 müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind jeweils oberhalb der Traufe nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.
- (3) Glänzende/reflektierende Dach- und Fassadenflächen sind nicht zulässig.
- (4) Nebendächer sind auch mit einer geringeren als der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- (5) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf der in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- (6) Für das Teilgebiet 2 gilt darüberhinaus:
Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen rotis braun und anthrazit zulässig. Für Nebendächer sind auch begrünte Dächer sowie transparente Eindeckungen zulässig.
Außenwände sind als rotes Sichtmauerwerk herzustellen. Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
Die einschränkenden Festsetzungen nach Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.



Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Regenklärbecken -

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Text Ziff. 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a

Erhaltung und Entwicklung eines Feldgehölzes

b

Entwicklungsziel Gehölzsaum

c

Entwicklungsziel Knick



Baum anpflanzen



Baum erhalten



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der
Ver- u. Entsorgungsträger zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Grundfläche,
zugleich Teilbereichsgrenze

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Zahl zulässiger Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

A mind. 15° Mindestdachneigung

(§ 92 LBO)

A 15° - 25° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

(§ 92 LBO)



Hauptfirsrichtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

14.91

festgelegte Geländeoberfläche über NN, z.B. 14.91 m

(§ 9 Abs. 2 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1

Nummer des Teilgebietes, z. B. 1

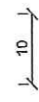
--- mögliche Grundstücksgrenze

§§

Flurstücksnummer, z.B. 24/45



vorhandene Flurstücksgrenze



Maßangabe in m, z.B. 10

A

Bezeichnung der Planstraße



innere Aufteilung von Verkehrsflächen



Öffentlicher Fußweg

III. Nachrichtliche Übernahme

(K)

Kulturdenkmal



Grenze der 15 m - Anbauverbotszone

(§ 29 StrWG)

gsplan Nr. 20 für das "Mischgebiet"

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 1)



Mischgebiet

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 2)

0,5

Grundflächenzahl, z.B. 0,6

(§ 16 BauNVO)

GR 300 m²

zulässige Grundfläche

(§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

GH 9 m

Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 BauNVO)

(maximale Höhe über festgelegter Geländeoberfläche)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

— · — · —

Baulinie

(§ 23 BauNVO)

—

Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen

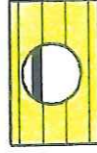


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung



Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Regenklärbecken -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Text Ziff. 4)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

a

Erhaltung und Entwicklung eines Feldgehölzes

b

Entwicklungsziel Gehölzsaum

c

Entwicklungsziel Knick



Baum anpflanzen



Baum erhalten

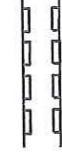


Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrchten zugunsten der Anlieger und der Ver- u. Entsorgungsträger zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)