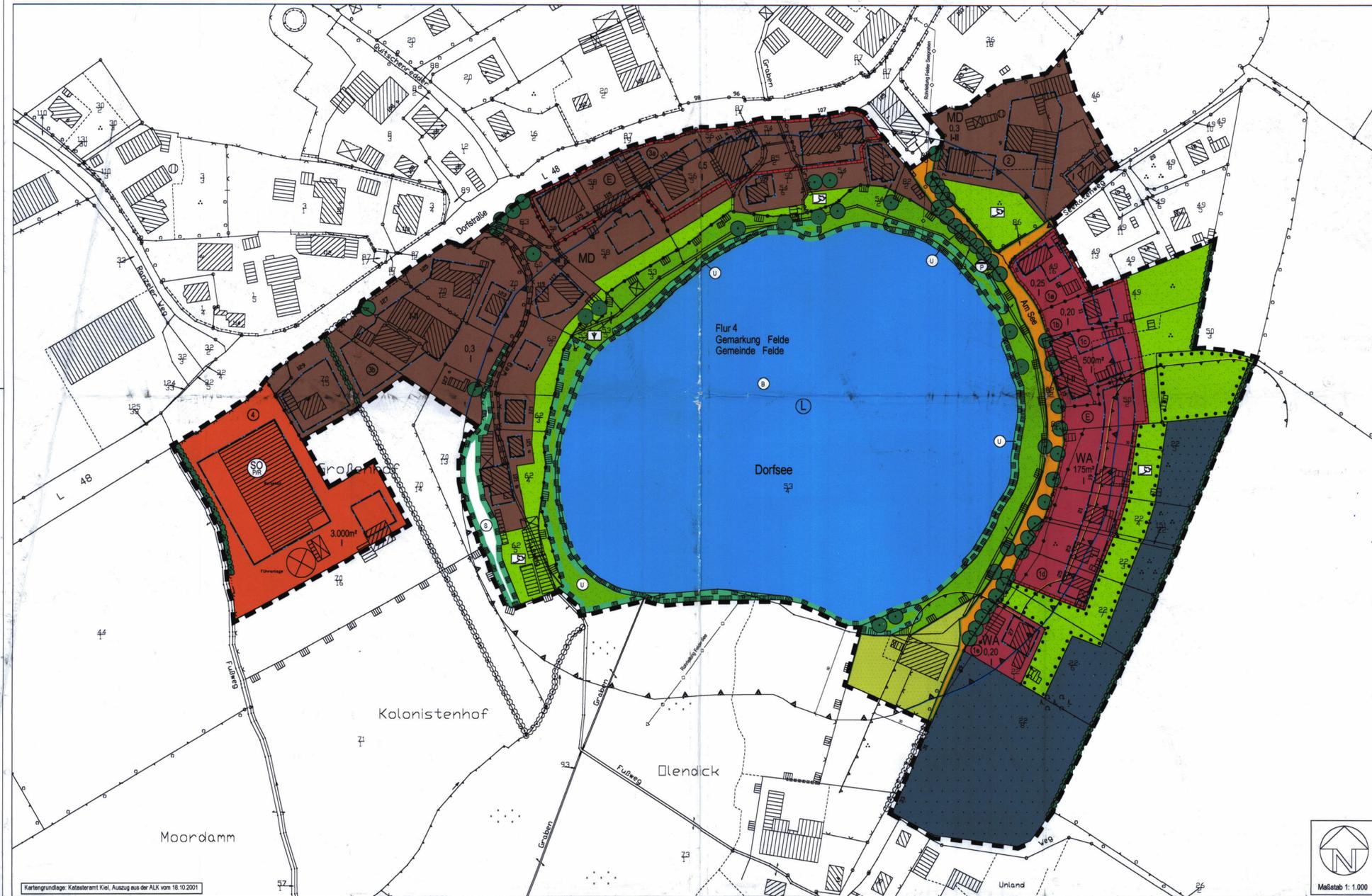


Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Altes Dorf Felde"

Planzeichnung (Teil A)

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.06.2005 folgende Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Altes Dorf Felde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 / 1993.



- Verfahrensvermerk**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.2000 und vom 08.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 20.12.2000 bis zum 04.01.2001 bzw. vom 12.01.2004 bis zum 27.01.2004 erfolgt.
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.09.2003 durchgeführt worden.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.2004, vom 12.11.2004 und vom 29.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2004 bis zum 18.12.2004 während folgender Zeiten: mo., di. und do. 08.00 - 12.00 Uhr, sowie di. 15.00 - 18.00 Uhr und Fr. 08.00 - 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29.10.2004 bis zum 15.11.2004 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht.
 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.10.2004, am 28.04.2005 und am 07.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 31.05.2005 während folgender Zeiten: mo., di. und do. 08.00-12.00 Uhr, sowie di. 15.00-18.00 Uhr und Fr. 08.00-13.00 Uhr erneut öffentlich ausgestellt (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29.04.2005 bis zum 17.05.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekanntgemacht worden.
 8. Die Gemeindevertretung hat am 07.06.2005 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gemäß Maßstab 1:1000 genehmigt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerk Nr. 1-7 wird hiermit bescheinigt.
Felde, 23. Aug. 2005
 9. Der katastralmäßige Bestand am 1.8. JUNI 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der Baugrenzen und der Flächen für die Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, 15. AUG. 2005
 10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Felde, 23. Aug. 2005
 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 07.04.05 bis zum 23.09.05 ortsüblich bekanntgemacht 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 CO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 23. September 2005 in Kraft getreten.
Felde, 27. Sep. 2005

Planzeichenerklärung

- gemäß Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90)
- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - SO Sondergebiet -Pferdezucht und Reitsport- (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 2)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25 (§ 16 BauNVO)
 - 175 m² Grundfläche (GR), z.B. 175 m² (§ 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (vgl. Text Ziff. 3) (§ 23 BauNVO)
- 6. Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- private Grünfläche -Gartenland- (§ 15 BauNVO)
 - private Grünfläche -naturnahe Uferzone- (§ 15 BauNVO)
- 10. Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche
- 12. Flächen für die Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Fläche für die Landschaft
- 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Text Ziff. 8)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Erhalten von Bäumen

- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
 - Erhalten von Hecken
 - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (vgl. Text Ziff. 7) (§ 172 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlage und der Ver- u. Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsregelungen innerhalb von Baugebieten zugleich Teilbaugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Teilgebietes
 - 16. Nummer des Teilgebietes, z.B. "16"
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer, z.B. 534
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Elektro-Freileitung
 - Rohrleitung (verrohrtes Verbindungswasser)
 - Pumpstation
 - III. Nachrichtliche Übernahmen
 - Wald (§ 2 LfWaldG)
 - Biotope (§ 15a LfNatSchG)
 - Stellhang
 - Binnengewässer
 - uferbegleitende Vegetation (Landschutz/Waldschutzgebiet)
 - vorhandener Knick (§ 15 b LfNatSchG)
 - Grenze des 30 m-Waldschutzbereichs (§ 32 Abs. 5 LfWaldG)
 - Grenze des 50 m-Gewässer- und Erhaltungsschutzbereichs (§ 11 LfNatSchG)
 - Landschaftsschutzgebiet "Westsee/Endschutt" (§ 18 LfNatSchG)

Text (Teil B)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - (1) Das Sondergebiet "Pferdezucht und Reitsport" dient der Unterbringung eines Pferdezucht- und Reitsportbetriebes.
 - (2) Zulässig sind
 - Gebäude und Anlagen, die der Zucht von Pferden und der Ausübung des Reitsports dienen sowie
 - höchstens eine Wohnung für Betriebsinhaber einschließlich ihrer Nebenanlagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

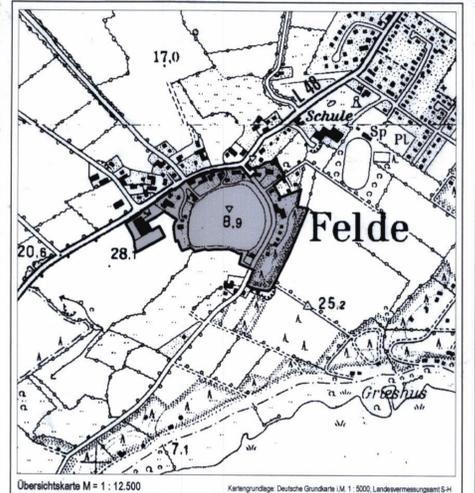
Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf höchstens 8,50 m betragen.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Innerhalb des Gewässer- und Erhaltungsschutzbereichs darf die seewärts gelegene Baugrenze um max. 4 m überschritten werden durch untergeordnete Bauteile, soweit deren Gesamtgrundfläche nicht mehr als 30 m² beträgt und soweit überdeckte Gebäude (wie Veranda, Wintergarten) dabei eine Gesamtgrundfläche von 20 m² und eine Höhe von 3,25 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4) nicht überschreiten.
- 4. Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen und bei geneigten Oberflächen auf die bergseitig angrenzende Seite bezogen, darf nicht höher als 0,30 m über der angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des Gewässer- und Erhaltungsschutzbereichs ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen nicht zulässig jenseits (d.h. in Richtung Dorsee) der jeweils durch die seewärts gelegene Baugrenze bzw. ihrer gedachten geradlinigen Verlängerung gebildeten Bauflucht.
- 6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 92 LBO)
 - (1) Glänzende / reflektierende Dach- und Fassadenflächen sind nicht zulässig.
 - (2) Dächer sind in einer symmetrischen Grundform auszubilden als Sattel- oder (Küppel-) Walmdächer mit einer Dachneigung von 45 - 55°; abweichende Dachformen und -neigungen können zugelassen werden entsprechend vorliegender privater Ansprüche aus baurechtlichen Genehmigungen. Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken und soweit sie unterhalb der Traufflinie des Hauptdaches liegen.
 - (3) Dachneigungen sind nur in den Farbtonen rot über rotbraun bis braun sowie schiefergrau bis anthrazit zulässig. Für Nebendächer i.S.d. Ziff. 6 (2) Satz 2 sind auch transparente Eindeckungen zulässig.
 - (4) Als Außenwandmaterialien sind nur zulässig Sichtmauerwerk und Putz, für Drempelflächen auch Holz und Blech. Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
 - (5) Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 6(2) bis 6(4) gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.
 - (6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
 - (7) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete können Ausnahmen zugelassen werden, soweit es für die zweckentsprechenden Ausübung der zugelassenen Nutzung erforderlich ist und soweit dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
 - (8) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen innerhalb der festgesetzten Erhaltungsbereiche der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
 - (9) Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen" ist der vorhandene Bestand an Laubbäumen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen (Pflanzenqualität mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang 12-14 cm). Entsprechendes gilt für die einzeln festgesetzten zu erhaltenden Bäume.



Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Altes Dorf Felde"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:
 PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER
 Stuhlsallee 31
 24937 Flensburg
 Tel.: 0461 / 25481 Fax: 0461 / 26348 email: pplewa@foi.net

Bearbeitungsstand:
AUSFERTIGUNG