

SATZUNG
DER GEMEINDE
FAHRENKRUG
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
2. ÄNDERUNG
FÜR DAS GEBIET

"Grundstücke nördlich der Straße Raiffeisenplatz"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.11.2021 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 8, 2. Änderung für das Gebiet "Grundstücke nördlich der Straße Raiffeisenplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörper" am 01.11.2017.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.2017 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3/§ 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2018 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 23.07.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trave-land.de/gemeinden/fahrenkrug/bauleitplanung/bebauungspläne" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE FAHRENKRUG

DEN: 14.10.2021
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE FAHRENKRUG

DEN: 14.09.2021
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE FAHRENKRUG

DEN: 14.09.2021
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE FAHRENKRUG

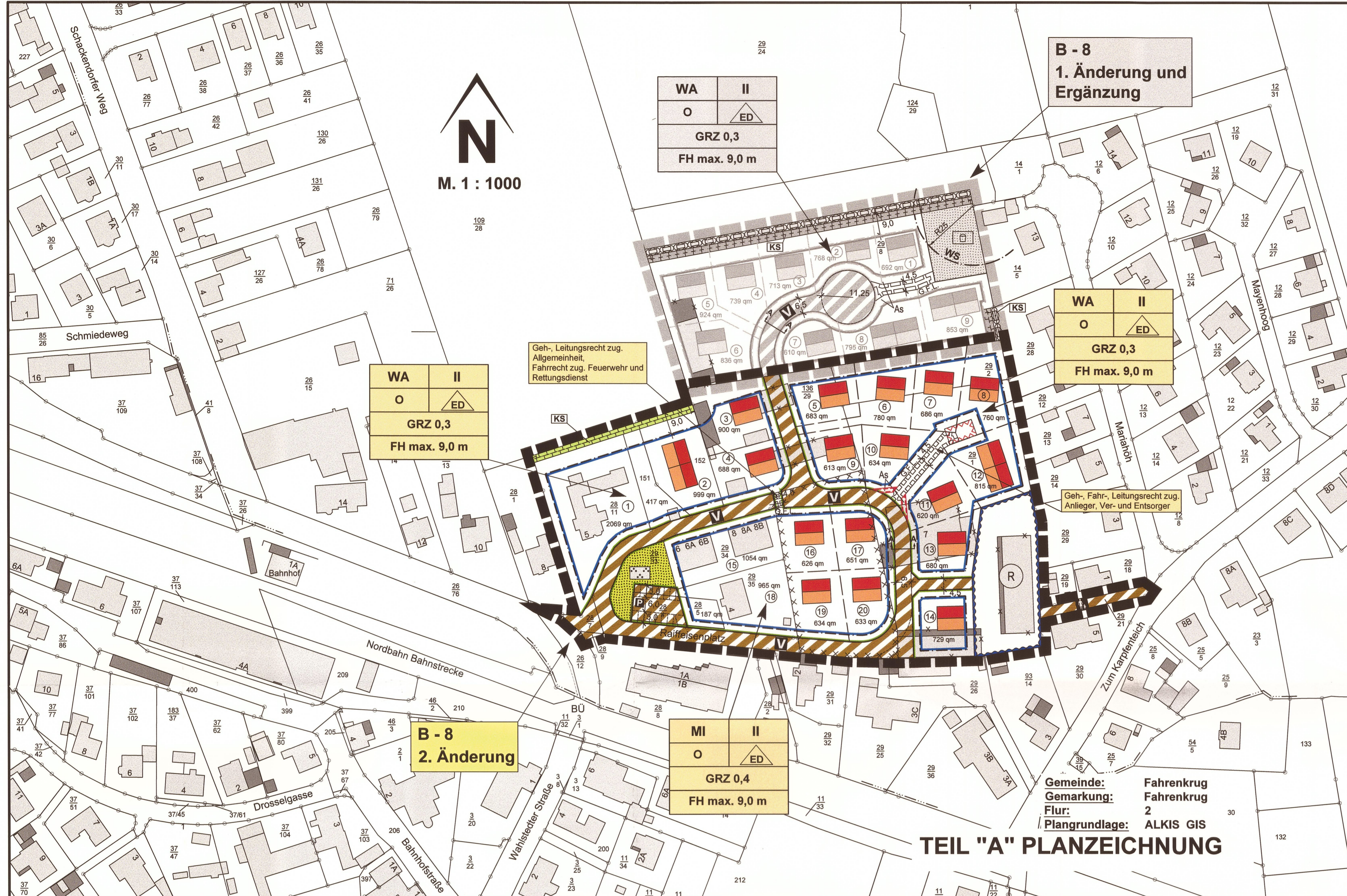
DEN: 14.09.2021
BÜRGERMEISTER

GEMEINDE FAHRENKRUG

DEN: 14.09.2021
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 11.11.2021



TEIL "A" PLANZEICHNUNG

Gemeinde: **Fahrenkrug**
Gemarkung: **Fahrenkrug**
Flur: **2**
Plangrundlage: **ALKIS GIS**

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung	§ 9 (7) BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. § 17 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
FH max.	Firsthöhe	§ 16 (4) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünflächen öffentlich	
	Parkanlage	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Bäume anzupflanzen, Standort variabel	§ 9 (1) 25a BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 (1) 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenwasserrückhaltebecken	

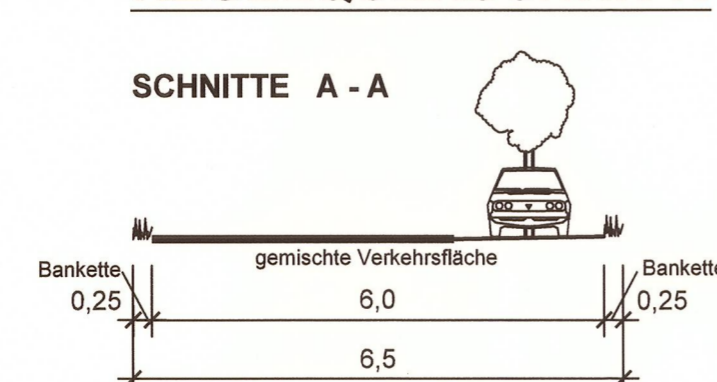


ÜBERSICHTSPLAN

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
As	Zweckbestimmung: Sammelanlagen für Abfall	
	Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Aufstellfläche für die Feuerwehr	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	Katasteramtliche Flurstücksnr.	
	Maßlinien mit Maßangaben	
	Geplante bauliche Anlage	
	Flurgrenze	

REGELQUERSCHNITT: M. 1: 100



TEIL B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
2.1 Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungssseitigen Straßennitte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßennitte, erhöht um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungssseitigen Gebäudesette.
2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet darf bei einer gewerblichen Nutzung die Grundflächenzahl für die Anlage der dem Gewerbebetrieb zugeordneten Stellplätze um 100 m² überschritten werden.
- Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².
- Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
6.2 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbau oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
6.3 Die 3 m breiten Knickschutzstreifen sind von baugenehmigungsfreien und baugenehmigungspflichtigen baulichen Anlagen freizuhalten.
6.4 Während der Bauphase ist durch das Aufstellen eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagen von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.
6.5 Auf den Grundstücken 2, 3 und 4 ist das Niederschlagswasser zu versickern.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
7.1 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
7.2 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
7.3 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.
7.4 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Der Oberboden der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ist im Rahmen der Erschließung abzuschleuben und in Bereichen wieder anzudecken, in denen keine Kinderspielflächen und Wohnanlagen vorgesehen sind (z. B. Parkplätze, öffentliche Grünflächen ohne Spielplätze, Straßenbegleitgrün, Regenrückhaltebecken etc.). Dieses Bodenmanagement ist fachgutachterlich zu begleiten und der Verbleib des abgeschobenen Oberbodens zu dokumentieren.
Alternativ kann vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mittels Resorptionsverfügbarkeitsanalyse des Oberbodens ein Nachweis erbracht werden, dass der Prüfwert für Kinderspielflächen für PAK von 0,5 mg/kg Benzo(a)pyren nicht überschritten wird.

Hinweis

Sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes verlieren für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung ihre Gültigkeit.