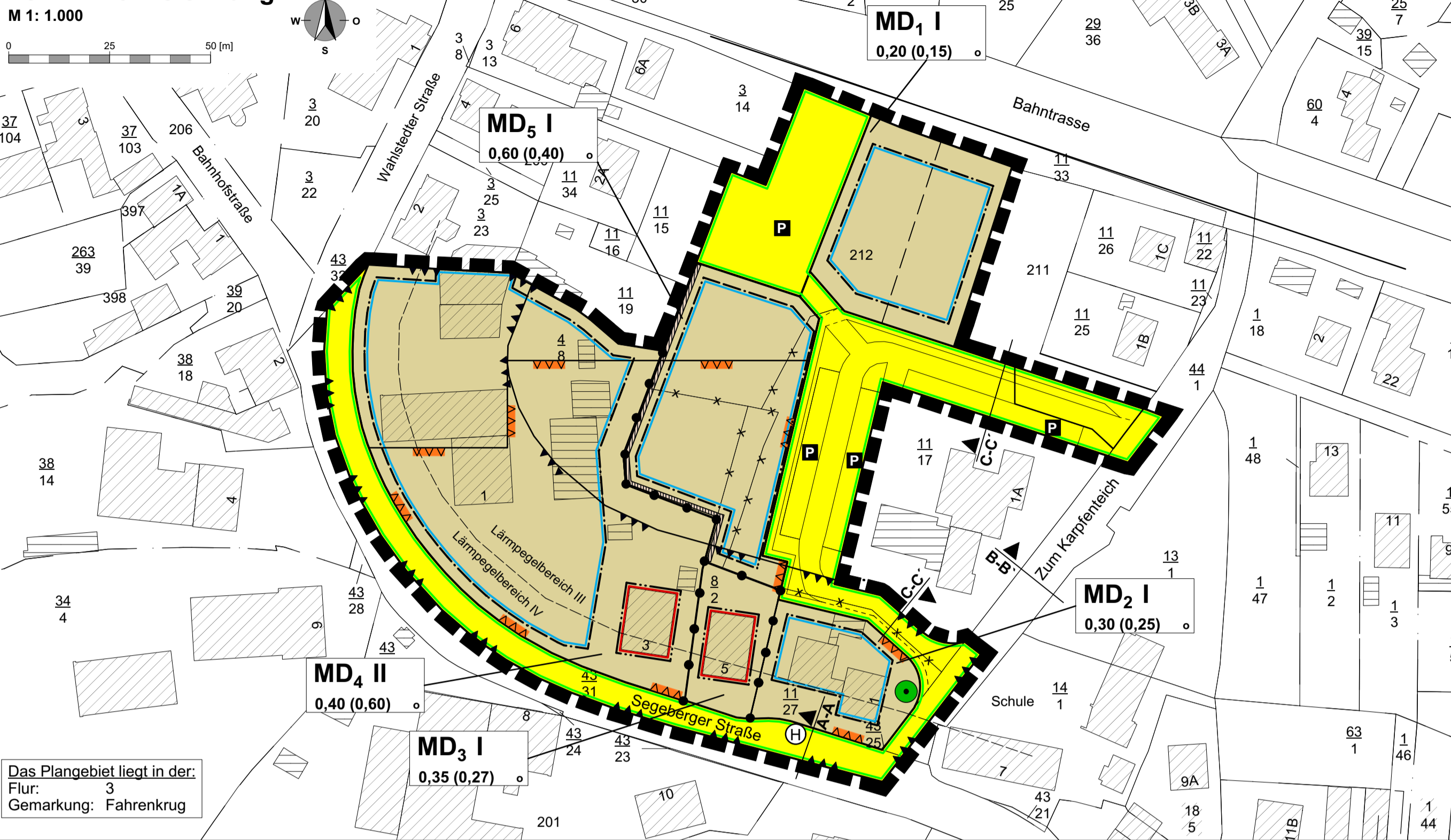


Satzung der Gemeinde Fahrenkrug über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 der Gemeinde Fahrenkrug für das Gebiet "Fläche nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlsteder Straße und westlich der Straße Zum Karpfenteich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Das Plangebiet liegt in der:
Flur: 3
Gemarkung: Fahrenkrug

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in "Uns Dörper" am 05.08.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.09.2015 durchgeführt worden.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.07.2015 wurde nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2015 durch Abdruck in "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Fahrenkrug, 22.02.2016 Siegel (gez. Rolf-Peter Mohr)
- Der Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 09.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, 23.02.2016 Siegel (gez. Jörg Wohlleber)
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein
-Katasteramt -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Fahrenkrug, 23.02.2016 Siegel (gez. Rolf-Peter Mohr)
- Der Bürgermeister -

- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fahrenkrug, 23.02.2016 Siegel (gez. Rolf-Peter Mohr)
- Der Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.02.2016 durch Abdruck in "Uns Dörper" ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.02.2016 in Kraft getreten.

Fahrenkrug, 26.02.2016 Siegel (gez. Rolf-Peter Mohr)
- Der Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MD₃ Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,60) Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

— Baulinie

o offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

■ Parkplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

▲ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Lärmpegelbereich IV Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

— Grundstückseingrenzung

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ um 50 % reduzierter Abstandsbereich (Geruchsschwellenbereich) nach der VDI-Richtlinie 3471

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

—X— wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

1 Flurstücksbezeichnung

2 vorhandene bauliche Hauptanlage

3 vorhandene bauliche Nebenanlage

▲ Straßenquerschnitt

⊙ Bushaltestelle

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, GVBl. S. 6, zuletzt durch Artikel 8 LVO v. 16.03.2015, GVBl. S. 96, geändert
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11
- VDI-Richtlinie „Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine“, (VDI 3471), Weißdruck Juni 1986

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den MD-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und zu den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes darf die Mindestgrößen des Baugrundstückes in dem MD₄-Gebiet von je 6.000 m² nicht unterschritten werden.

3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der MD-Gebiete sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte bzw. als Reihenhaushälfte maximal eine Wohnung.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109-1 in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

5. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten "50 % reduzierten Abstandsbereiches (Geruchsschwellenbereich) nach der VDI-Richtlinie 3471" sind "sonstige Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn:
- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der VDI-RL 3471 die Verträglichkeit gegenüber dem gekennzeichneten landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung nachweist oder
- die emittierende Schweinehaltung sowie die Biogasanlage nachweislich aufgegeben worden ist.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) **Material der Hauptgebäude:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Dachpfannen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

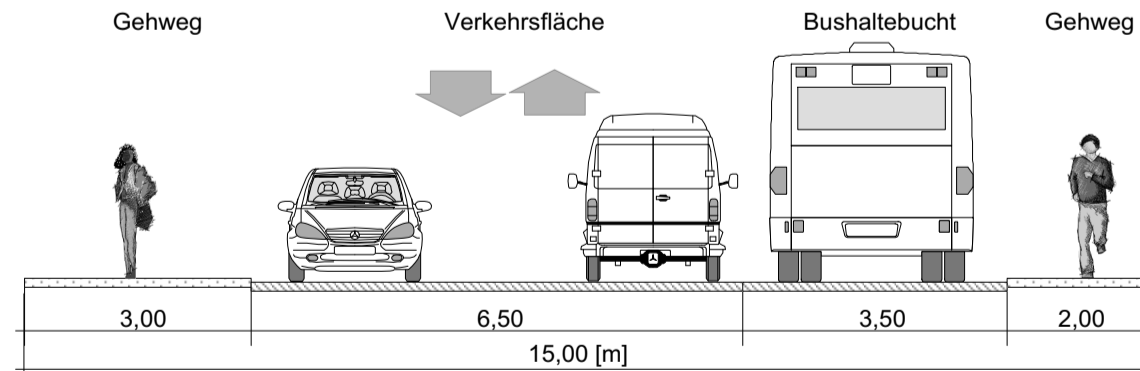
(2) **Einfriedigung:**

- Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:
- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- Holzzäune,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m oder
- bepflanzte Steinwälle.
- Die in dem Teil A: Planzeichnung festgesetzte "Grundstückseingrenzung" ist als Einfriedigung, in dem Fall bis zu einer Höhe von max. 1,80 m, herzustellen.

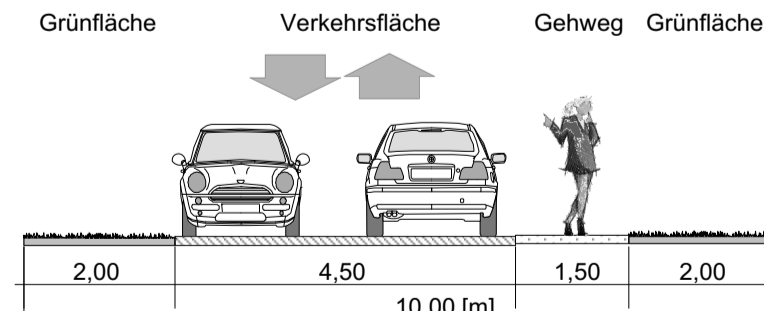
Straßenquerschnitte

M 1: 100

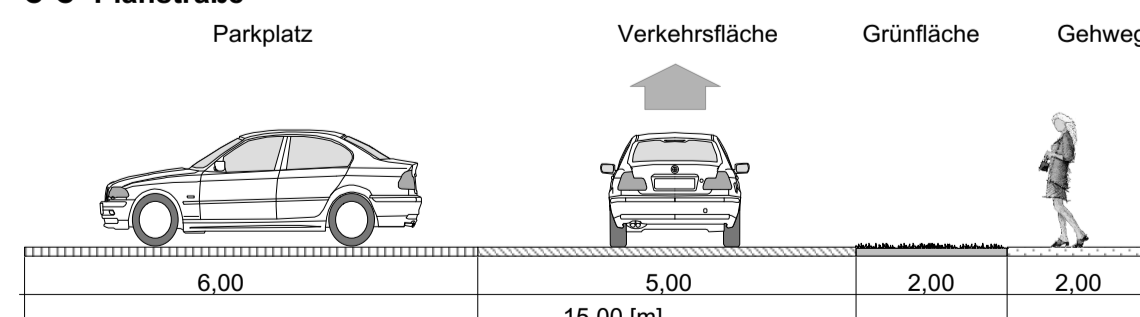
A-A' Segeberger Straße



B-B' Zum Karpfenteich



C-C' Planstraße



Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienstzeiten im Amt Trave-Land in 23795 Bad Segeberg, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Fahrenkrug über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20

für das Gebiet "Fläche nördlich der Segeberger Straße, südlich der Bahntrasse, östlich der Wahlsteder Straße und westlich der Straße Zum Karpfenteich"

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

