

SATZUNG DER GEMEINDE STRANDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10

Ehemalige Bundeswehrliegenschaft / Stohler Landstraße 31

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.04.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Ehemalige Bundeswehrliegenschaft / Stohler Landstraße 31“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO

Das Sondergebiet - Pferdewirtschaft - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Aufzucht von Pferden sowie für die Ausbildung von Pferden und Reitern.

Zulässig sind:

Die Einrichtung von Stallungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „III“, „IV“, „V“ und „VI“;

die Errichtung einer Reithalle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „V“;

die Nutzung von Räumen oder Dachgeschossen für die Lagerung von Futter und Geräten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „III“, „IV“, „V“ und „VI“;

Einrichtungen für die Lagerung tierischer Exkremente;

die Nutzung von Räumen oder Einrichtungen für Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, die dem Nutzungszweck des Gebietes zugeordnet sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „II“, „IV“, „VI“ und „VII“;

die Nutzung von Räumen für die Vermarktung von Pferden sowie für Ausbildung und Seminare innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „IV“ und „VII“.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Max. 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“ und „II“;

Räume für die zeitlich begrenzte Unterbringung von Ausbildungs- und Seminarteilnehmern sowie von Kaufinteressenten einschl. Räume für deren Versorgung dienender Bewirtung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „IV“ und „VII“;

Räume für den Vertrieb von Reitzubehör innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „II“, „IV“ oder „VII“, soweit eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 100 qm nicht überschritten wird;

Räume für eine Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „II“, „IV“ oder „VII“, soweit eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 50 qm nicht überschritten wird.

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Stellplätzen bzw. überdeckten Stellplätzen sowie von gebietsbezogenen, untergeordneten Nebenanlagen um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

3. Anschluss an die Verkehrsfläche „A“

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Anbindung des Baugebietes an die Verkehrsfläche „A“ (Stohler Landstraße / K 16) hat ausschließlich in dem vom Verbot von Ein- und Ausfahrten zur Kreisstraße ausgenommenen Bereich zu erfolgen.

4. Von baulichen Nutzungen freizuhaltende Bereiche

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche „A“ nicht überschreiten.

5. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstücks ist außerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu erhalten; Aufschüttungen oder Abgrabungen

gegenüber der zu erhaltenden Oberfläche des vorhandenen Grundstücks, die den gemäß § 63 Abs.1 Nr.8 LBO verfahrensfreien Umfang überschreiten, sind unzulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt (HBP 21,89 m ü.NN) im Bereich des Fuß- und Radweges der Verkehrsfläche „A“ -

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche:	Max. Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut über dem Höhenbezugspunkt:	Max. Gesamthöhe über dem Höhenbezugspunkt:
„I“	3,50 m,	11,00 m;
„II“	3,50 m,	9,00 m;
„III“	3,50 m,	9,00 m;
„IV“	3,20 m,	8,70 m;
„V“	5,50 m,	10,50 m;
„VI“	4,50 m,	9,50 m;
„VII“	5,00 m,	7,00 m.

7. Gestaltung der Hauptbaukörper

§ 84 LBO

7.1. Außenwände

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „II“, „III“, „IV“ und „VII“ -

Verblendmauerwerk - rot -.

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „V“ - Holz - rot oder braun - sowie matt beschichtete Bleche - rot, braun oder grün -.

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „VI“ - Verblendmauerwerk - rot -, Holz - rot oder braun - sowie Beton bzw. Putz.

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

7.2. Dächer

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „II“, „III“ und „IV“ -

Dachneigung 45° - 50°,

Dacheindeckungen durch Dachziegel oder Dachsteine sowie Faserzementdachplatten - rot, rotbraun oder anthrazit -.

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „V“ - Dachneigung 12° - 25°,

Dacheindeckung durch Dachziegel oder Dachsteine sowie Faserzementdachplatten - rot, rotbraun oder anthrazit -;

innerhalb der Dachflächen sind Lichtbänder aus transparentem Material zulässig.

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „VI“ und „VII“ - Dachneigung 5° - 25°,

Dacheindeckungen durch Dachziegel oder Dachsteine sowie Faserzementdachplatten - rot, rotbraun oder anthrazit -,

bekieste Pappe - rot, rotbraun oder anthrazit - sowie

extensive Dachbegrünung durch trockenheitsresistente, selbstregenerierende Bepflanzung.

Die Ausbildung von Dachgauben ist bei den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „V“, „VI“ und „VII“ unzulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind bei den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“, „II“, „III“, „IV“ und „VII“ zulässig, soweit sie der jeweiligen ausgeführten Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschritten wird;

bei den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „V“ und „VI“ zulässig, soweit die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschritten wird.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

In den mit einer Bindung für die Entsiegelung von Grund und Boden festgesetzten Bereichen sind die vorhandenen Befestigungen der Oberfläche zu entfernen und die Flächen ohne Befestigungen (Anlage als Grünzone - siehe Text, Abschnitt „11.2.“) oder in wassergebundener und / oder sickerfähiger Ausführung auszubilden.

Davon abweichend ist eine Anlage zur Lagerung tierischer Exkremente mit entsprechender objektbezogener Versiegelung südlich oder östlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „V“ zulässig, soweit eine Flächengröße von 200 qm nicht überschritten wird.

Bei Baumaßnahmen sind Bäume und zu erhaltende Bepflanzungen wirksam durch die in der DIN 18 920 sowie die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn von Bau- und / oder Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „III“ und „VII“ je ein geeignetes, fest installiertes Ausweichquartier als Ersatz für den Fortfall potentieller Großquartierstandorte von Zwerg- oder Breitflügelfledermäusen als Spaltenquartier mit Abmessungen von jeweils mindestens 1 m x 1 m in Süd- und / oder Ostexposition anzubringen und zu erhalten. Zusätzlich sind insgesamt zwei Fledermauskästen mit Großquartierfunktion für die Ganzjahresnutzung an den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „I“ und „II“ anzubringen und zu erhalten. Die vorgenannten Maßnahmen müssen nach Fertigstellung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgenommen werden.

Außerdem sind als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bis zum Abschluss der hochbaulichen Maßnahmen auf dem Grundstück weitere sechs Fassadenflachkästen für Fledermäuse und drei artspezifische Dohlennisthöhlen als Gruppe außen an den Gebäuden im Plangebiet anzubringen und zu erhalten. Die vorgenannten Maßnahmen müssen nach Fertigstellung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgenommen werden.

9. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind

am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Bereiche mit festgesetzter Anpflanzung bzw. Ergänzung des heckenartigen Bewuchses als Laubbäume der Gehölzarten Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Spitzahorn (*Acer platanoidis*),

am südlichen Rand des Plangebietes innerhalb des Bereiches mit festgesetzter Anpflanzung bzw. Ergänzung des heckenartigen Bewuchses als Laubbäume der Gehölzarten Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Stieleiche (*Quercus robur*),

östlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „III“ und westlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „IV“ als Laubbäume der Gehölzarten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) sowie

an den übrigen Standorten als Laubbäume in den Gehölzarten Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Spitzahorn (*Acer platanoidis*)

mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Gelän-

deoberfläche, anzupflanzen. Soweit die Bäume innerhalb befestigter Flächen angeordnet sind, sind wasserdurchlässige Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6,00 qm auszubilden.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

10. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

11. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

11.1. innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk anzulegen und mit einer maximalen Bewuchshöhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche „A“, zu unterhalten.

11.2. innerhalb des Sondergebietes

Die Bereiche der festgesetzten Anpflanzung bzw. Ergänzung des heckenartigen Bewuchses sind mit typische Straucharten der heimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung als frei wachsende Hecken anzulegen und in einer Höhe von mindestens 1,20 m über der vorhandenen Grundstücksoberfläche zu unterhalten.

Die Bereiche der festgesetzten Anlage als Grünzone sind mit Gras oder Magerrasen auszubilden, soweit sie nicht für eine Anlage zur Lagerung tierischer Exkremente (Entsiegelung der Flächen und Größenbegrenzung - siehe Text, Abschnitt „8.“) in Anspruch genommen werden.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Art.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knickartige Hecke

Gemäß § 21 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks (eingeschlossen sind knickartige Hecken) führen können, verboten.

Anbauverbotszone

Gemäß § 29 Abs.3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung von bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 16, nicht errichtet werden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.04.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.04.2011 gebilligt.

Dänischenhagen, den

Amt Dänischenhagen
- Der Amtsvorsteher -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Strande, den

Gemeinde Strande
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Dänischenhagen, den

Amt Dänischenhagen
- Der Amtsvorsteher -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde