TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung 'Hobbytierhaltung Pferde und therapeutisches Reiten' sind zulässig:
- ein Hobby-Pferdehof mit Stallungen und Werkstatt,
- zwei Wohngebäude mit max. jeweils einer Wohnung für den/die Betriebsleiter/in und Verwandte 1. Grades sowie eine Ferienwohnung,
- ein Pferdestall mit Pferdeboxen,
- ein Reitplatz,
- Paddocks,
- ein Heu- und Strohlager,
- eine Maschinenhalle,
- eine reittherapeutische Einrichtung,
- ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 40 m²,
- ein Hundezwinger,
- eine Mistplatte,
- Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze.

02. Bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung
(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper auch in Ketten- oder Winkelbauweise erlaubt. Die seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398), sind einzuhalten. Die offene Bauweise (o) ist generell zulässig.

04. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a) Auf den beiden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Weide' dürfen je ein Pferdeunterstand mit einer Grundfläche von max. 16 m² errichtet werden.
b) Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Reitplatz' ist ein solcher mit einer Grundfläche von max. 500 m² zulässig.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Die nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz an der Nordseite und im nördlichen Bereich

a) der Ostseite des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
b) Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche insgesamt 1.009 m² Fläche zugeordnet. Die zugeordnete Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln.

06. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Südwesten des Plangebietes vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dachflächen
Die Dächer der Gebäude sind matt und jeweils einheitlich in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig.

02. Außenwände
Die Gestaltung der Außenwände der Wohnhäuser und Stallgebäude ist nur zulässig mit rotem Verblendmauerwerk oder weißem Putz. Holzverkleidungen sind oberhalb des Erdgeschosses erlaubt.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes, Wintergartens oder Terrassendaches angebracht sind. Überkragende oder freistehende Anlagen sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Das Archäologische Landesamt hat im Planverfahren mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Es ist daher mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Auf § 15 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Eingriffsfristen
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

05. Schutz des Oberbodens
Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Fahrenkrug vom ..... folgende Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Übersichtskarte (Teil A) und dem Text, erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt 'UNS DÖRPER' am ..... erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2020 bis 30.08.2020 im Rahmen einer Auslegung durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 23.03.2021 den Entwurf der 1. (ver.) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf der 1. (ver.) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Übersichtskarte (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten: Montag 7.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 8.30 bis 12.00 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.30 bis 18.30 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt 'Uns Dörper' ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-trave-land.de ins Internet eingestellt.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Fahrenkrug, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

---

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

08. Die Gemeindevertretung hat die 1. (ver.) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Übersichtskarte (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Fahrenkrug, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

09. Die Satzung über die 1. (ver.) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Übersichtskarte (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Fahrenkrug, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

---

10. Der Beschluss über die 1. (ver.) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt '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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Fahrenkrug, den .....

Siegel

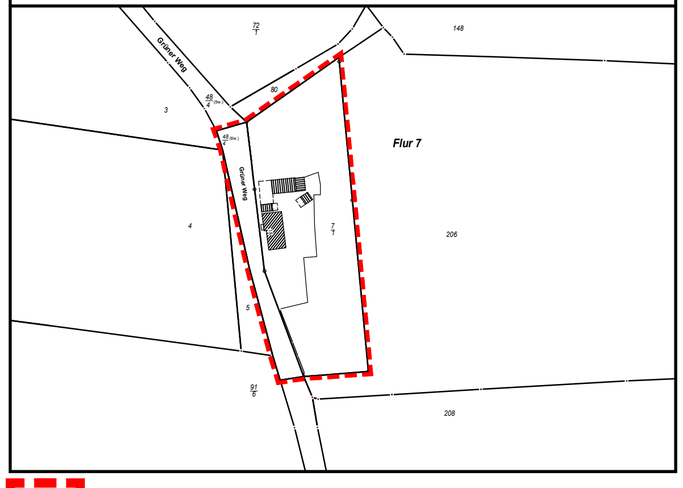
.....
Bürgermeister

SATZUNG
DER
GEMEINDE FAHRENKRUG
KREIS SEGEBERG
ÜBER DIE
1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG
DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 18

für das Gebiet östlich 'Grüner Weg', Grundstück 'Grüner Weg 18'

ENTWURF_23.03.2021

Übersichtskarte (Teil A)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Es gelten die nebenstehenden textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, der am 16. April 2015 in Kraft getreten ist.

Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de