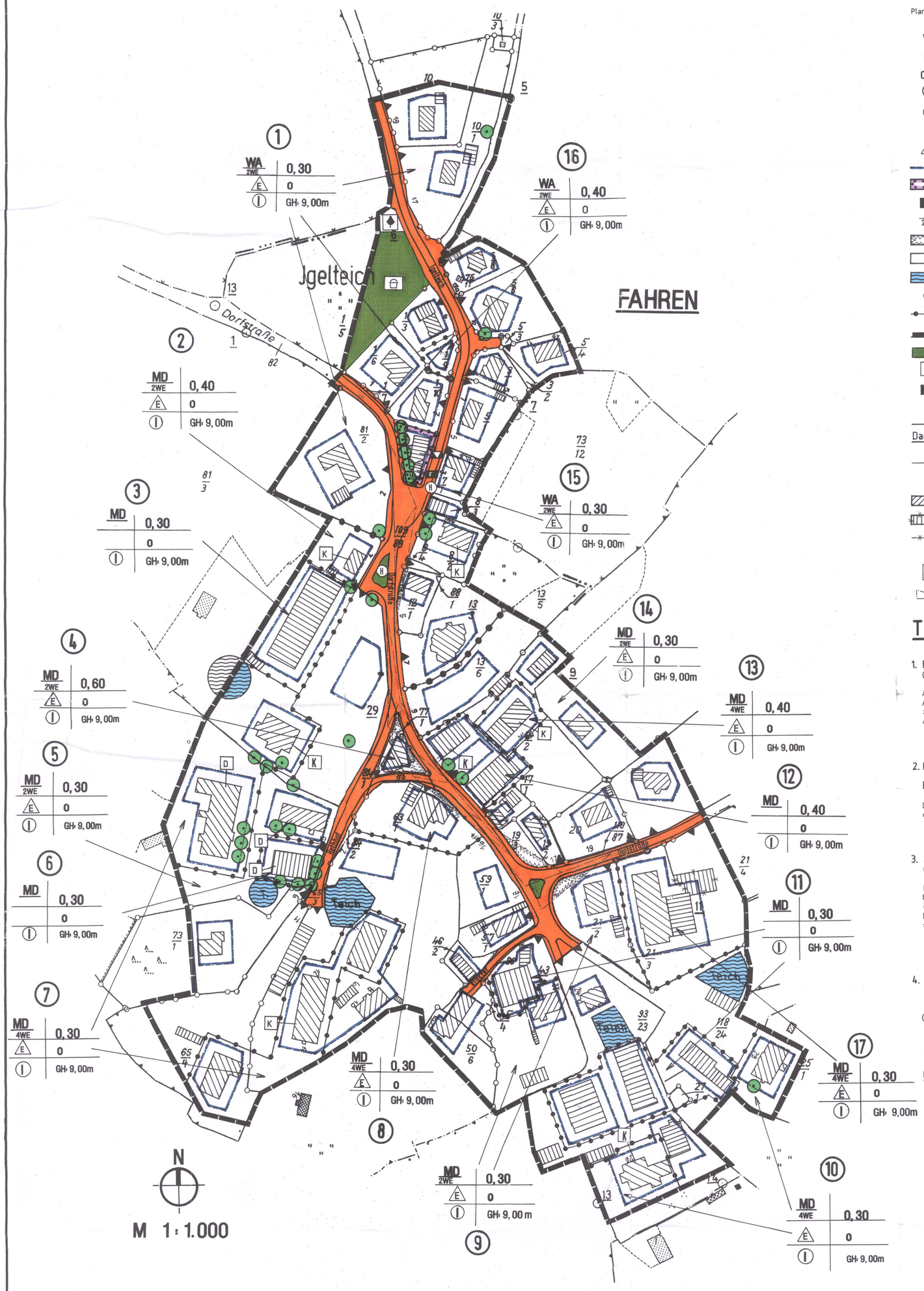
SATZUNG DER GEMEINDE FAHREN, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ORTSLAGE FAHREN"

FÜR DAS GEBIET DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE "FAHREN", BEIDSEITIG DER "DORFSTRASSE" UND BEIDSEITIG DER STRASSEN "IGELTEICH", "RETHHOF" UND "KLOSTER"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Plön vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Ortslage Fahren" für das Gebiet der im Zusammenhang bebauten Ortslage "Fahren", beidseitig der "Dorfstraße" und beidseitig der Straßen "Igelteich", "Rethhof" und "Kloster", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A):

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993.



Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

Planzeichen:		Rechtsgrundlagen:
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO
MD	Dorfgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 5 BauNVO
0,30	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
GH	Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß: 9,00m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
F	Feuerwehr	
2WE	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grünfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus)	
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter:

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- 81/2 Flurstücksbezeichnungen
- Bestehende Hauptgebäude / Bestehende Nebengebäude
- Künftig fortfallende Gebäude
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- Künftig fortfallende Flurstücksbezeichnung
- Gedenkstätte
- Sichtdreiecke

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

- K Einfache Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 5 (1) DSchG

Darstellungen ohne Normcharakter (Fortsetzung):

- H Bushaltestelle
- (9) Baugebietsnummerierung

Text (Teil B):

1. Festlegung der Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Gelände auf 9,00m gilt die vorhandene Höhenlage über Normalnull des zum Standort der baulichen Anlage gehörenden Grundstücksbereiches.
Als oberer Bezugspunkt gilt der First eines Gebäudes.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen orts- bzw. landschaftsbildprägenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

3. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante des angrenzenden Straßenabschnittes zulässig.
Die Anpflanzung dieser Flächen darf ebenfalls eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

4. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten mit den Nummern ③, ⑥, ⑪, ⑫ ist eine Wohnnutzung gem. § 5 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. (4) BauNVO und § 1 Abs. (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind Tankstellen gem. Abs. (3) Nr. 5 unzulässig.

In den Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO sind Tankstellen gem. Abs. (2) Nr. 9 und Vergnügungsstätten gem. Abs. (3) unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 92 LBO)

5.1 Außenwände
Es ist nur rotes Verblendmauerwerk und Putz zulässig.
Soweit 30% der Gesamtaußenwandfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten wird, ist auch das Material Holz zulässig.

Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten im Falle von Verblendmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Für Carports und Nebenanlagen ist auch das Material Holz zulässig.

5.2 Dächer
Gebäude sind nur mit geneigten Dächern zulässig.
Die zulässige Dachneigung für die Gebäude beträgt 30°-50°. Für begrünte Dächer beträgt die zulässige Dachneigung 25°-50°.

Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Der Dachüberstand muss min. 0,30 m und darf max. 0,80 m betragen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Dachgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut zulässig.

Nebenanlagen und freistehende Garagen sowie Carports sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

5.3 Dacheindeckung
Bei geneigten Dächern ist nur eine einheitliche Dacheindeckung mit roten, braunen, dunkelgraue und schwarze Dachpfannen und Dachbleche sowie Reet zulässig.

Begrünte Dächer und Anlagen der Solartechnik sind ebenfalls zulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1999

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 26.03.1999 erfolgt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.01.2001 durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.08.2002 und nach einer Überarbeitung des Planes nochmals am 12.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach der Überarbeitung des Planes erfolgte ein erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss am 27.06.2005.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2002 bis 23.09.2002 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.08.2002 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Schönberg, den 06.04.2006
Gemeinde Fahren
~~Amt Probstei~~
~~Amtsvorsteher~~
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30. Jan. 06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, 24. März 2006
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. CARSTEN ...

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2005 bis 19.08.2005 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.07.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schönberg, den 06.04.2006
Gemeinde Fahren
~~Amt Probstei~~
Amtsvorsteher
Bürgermeister

11. Der Landrat des Kreises Plön hat mit Bescheid vom 09.06.2006 Az.: IS-3403/BA diese Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teit (Teil B), ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ genehmigt.

12. ~~Die Gemeinde~~vertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Der Landrat~~ des Kreises Plön hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit ~~Bescheid vom~~ Az.: bestätigt.

Schönberg, den 16. JUN 2006
Gemeinde Fahren
~~Amt Probstei~~
Der Amtsvorsteher
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

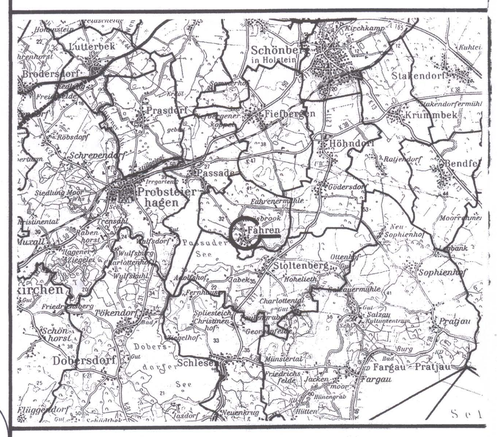
Fahren, den 16. JUN 2006
Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits am 30.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Es wurde jedoch versäumt darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan vom Kreis Plön genehmigt wurde. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden daher am 07. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtfolgen der §§ 214 und 215 BauGB (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB)
Die Satzung ist mithin am 08. Juli 2006 in Kraft getreten.

Schönberg, den 10.07.2006
Gemeinde Fahren
Bürgermeister

GEMEINDE FAHREN
KREIS PLÖN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"ORTSLAGE FAHREN" 1. AUSFERTIGUNG



PLANVERFASSER:
PLAN UNGS WERK STATT NORD
DIPL.-ING. WOLFGANG HOMEYER
FEUERBACHSTR. 10
D-24107 KIEL
TEL.: 0431-54 69 856 / FAX: 0431-54 69 857

16.03.2006
PLAN UNGS WERK STATT NORD DIPL.-ING. WOLFGANG HOMEYER FEUERBACHSTRASSE 10 24107 KIEL TEL. 0431-54 69 856