

# Gemeinde Rabenholz: Bebauungsplan Nr. 3 "Feuerwehrgerätehaus"

Planzeichnung (Teil A)

- ENTWURF -



# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarfsfläche  
- Feuerwehr -

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche

(§ 16 BauNVO)

GH 28 m Gebäudehöhe in m ü. NHN

(§ 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

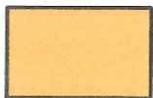


Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

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

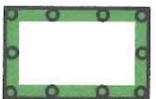
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
- Entwicklungsziel: Feldgehölz -



Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 1.1)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(vgl. Text Ziff. 1.2)

### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans Nr. 3 "Feuerwehrgerätehaus"

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

$\frac{37}{2}$

Flurstücksnummer, z.B. 37/2



vorhandene Flurstücksgrenze



künftig fortfallendes Gebäude

•20,20

Geländehöhe in m ü. NHN, z.B. 20,20

3

Bemaßung in m, z.B. 3

## III. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorhandene Feldhecke

(§ 21 LNatSchG)

# Gemeinde Rabenholz: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Feuerwehrgerätehaus“

ENTWURF

## Text (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993

### 1. Grundflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (Grundfläche als Höchstmaß) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO nicht überschritten werden.

### 2. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1a, § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

- 2.1 An den festgesetzten Standorten „Baum erhalten“ sind die Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3 Die Standflächen offener Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.
- 2.4 Die als Maßnahmenfläche „F“ festgesetzte Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Maßnahmenfläche ist gegenüber der angrenzenden Weide durch einen Weidezaun abzugrenzen.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen zulässig.

## 1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Teilgeltungsbereich 1 liegt am östlichen Rand des Dorfes Rabenholz, östlich der Dorfstraße. Im Nordwesten und Südwesten grenzen private Wohngrundstücke an, im Osten und Südosten grenzt der offene Landschaftsraum mit Ackerflächen an. Die überplanten Flächen werden derzeit als Standort der Freiwilligen Feuerwehr Rabenholz und als Spielwiese genutzt. Teilgeltungsbereich 1 weist eine Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> auf.

Teilgeltungsbereich 2 liegt westlich der Ortslage Rabenholz (westlich Dorfstraße 13) auf dem Flurstück 126. Der Bereich Köhnholz wird im Norden und Osten durch ein Feldgehölz begrenzt. Direkt anschließend soll eine Maßnahmenfläche ausgewiesen werden. Teilgeltungsbereich 2 ist ca. 300 m<sup>2</sup> groß.

## 2. Planungserfordernis

Das vorhandene Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Rabenholz (Dorfstraße 6a) ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Zudem passt das 2012 angeschaffte Feuerwehrauto nur knapp in das Gebäude. Daher möchte die Gemeinde Rabenholz ein neues Feuerwehrgerätehaus mit Schulungsraum errichten und dafür die gemeindeeigene Fläche (Flurstück 37/2) dementsprechend weiterentwickeln.

Um die städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde Rabenholz verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung hat nur geringfügige Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge. Die Gemeinde sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 3 handelt sich somit um einen selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan ausreichend geordnet.

Der selbständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch den Landrat (Kreis Schleswig-Flensburg).

### **3. Entwicklung der Planung**

#### **3.1 Landesplanung**

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) ist die Gemeinde Rabenholz dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

#### **3.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Rabenholz gehört zum Nahbereich Gelting. Das Gebiet der Gemeinde Rabenholz liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Ein Großteil des Gemeindegebietes ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz gekennzeichnet.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rabenholz weist den westlichen Teil des Teilgeltungsbezirks 1 als Siedlungsfläche aus, der rückwärtige Bereich ist als Grünfläche gekennzeichnet. Teilgeltungsbezirk 2 ist im Landschaftsplan als artenarmes Intensivgrünland dargestellt. Im Norden und Osten befinden sich Knicks. Im Norden ist ein Kleingewässer vorhanden.

### **4. Konzept**

Das Dorf Rabenholz ist durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe / Pferdehof sowie Gewerbebetriebe geprägt. Daher ist der überwiegende Teil des Dorfes als Dorfgebiet einzustufen. Davon ausgenommen sind die beiden Wohngebiete (Süderfeld, Madsenweg).

Mittelpunkt der Dorfgemeinschaft ist das Flurstück 37/2 (Dorfstraße 6a). Hier war die Schule des Dorfes und befindet sich das Feuerwehrgerätehaus, Kameradschaftsraum sowie Spielflächen der Gemeinde. Das Gebäude „Alte Schule“ wurde zwischenzeitlich verkauft. Das Feuerwehrgerätehaus ist für das neue Feuerwehrauto zu knapp bemessen. Daher möchte die Gemeinde Rabenholz ein neues Feuerwehrgerätehaus mit Multifunktionsraum errichten.

Das Feuerwehrgerätehaus soll im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 37/2 errichtet werden. Vorgesehen sind eine Fahrzeughalle, ein Kameradschaftsraum/ Schulungsraum und Nebenräume (Lager, Küche, Toiletten) mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Der Kameradschaftsraum soll auch für Veranstaltungen der Gemeinde wie Sitzungen der Gemeindevertretung genutzt werden.

Das Nebengebäude soll erhalten bleiben. Ein Teil dient dem Gemeindearbeiter als Lagerraum. Auch der derzeitige Kameradschaftsraum soll zukünftig als Lagerraum genutzt werden.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus wird abgerissen werden, um Raum für Stellplätze zu schaffen.

## 5. Planungsinhalte

### Fläche für Gemeinbedarf

Festgesetzt wird eine Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Entsprechend dem Nutzungszweck sind geeignete bauliche Anlagen sowie mit der Hauptnutzung verbundene Nebeneinrichtungen und – anlagen zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze für die Einrichtung.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden ausdrücklich zugelassen. Voraussetzung ist, dass diese in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen angebracht sind. Damit soll die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Grundfläche, Gebäudehöhe und Geschossigkeit geregelt.

Vorgesehen sind folgende Nutzungen auf dem Gelände:

Feuerwehrgerätehaus	ca. 245 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 30 m <sup>2</sup>
Nebengebäude / Terrassen	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zufahrt, Stellplätze	ca. 765 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>ca. 1.140 m<sup>2</sup></b>

**Gerundet = GR 1.200 m<sup>2</sup>**

Dementsprechend wird die zulässige Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig. Die Gemeinbedarfsfläche weist eine Größe von 1.924 m<sup>2</sup> auf. Die ausgewiesene Grundfläche entspricht einer Gesamt-GRZ von ca. 0,62.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt + 28 m NHN (dies entspricht einer absoluten Höhe der Höhe der baulichen Anlagen bis zu 8 m über Gelände).

Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen geregelt. Es wird ein großes Baufenster für das geplante Gebäude festgesetzt. Zusätzlich wird für das Bestandsgebäude ein kleines bestandsbezogenes Baufenster in die Planzeichnung aufgenommen.