

Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 84, "Pferdehof an der Eckernförder Straße in Kopperby-Heide"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 84 "Pferdehof an der Eckernförder Straße in Kopperby-Heide" für das Gebiet westlich der "Eckernförder Straße" und südlich der Straße "Heidesiedlung", umfassend die Flurstücke 34/9, 34/10 und teilweise 34/4 der Flur 4 Gemarkung Kopperby, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1500



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.12.2015

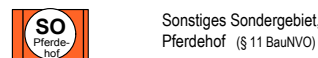
Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



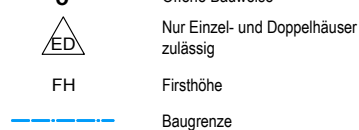
Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1200 m² Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

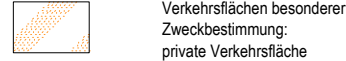
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



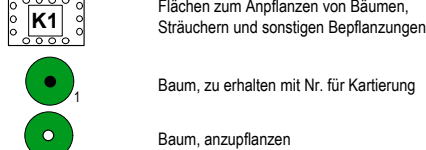
Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

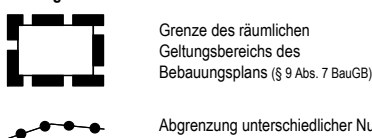


Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

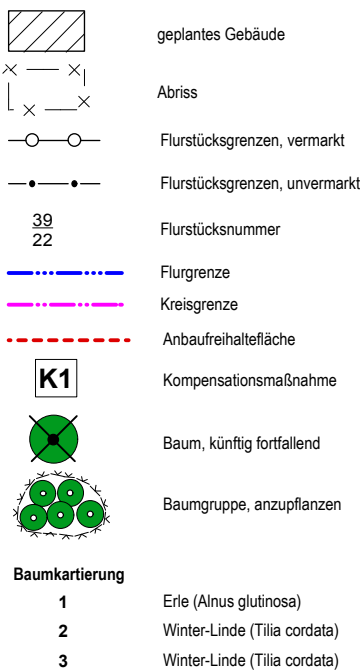
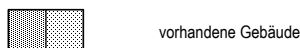
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



II. Darstellungen ohne Normcharakter



Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)

- Das Sondergebiet „Pferdehof“ dient der Unterbringung eines Betriebes für Pferdehaltung, -zucht und Reitsport.
- Im Sondergebiet „SO 1“ sind zulässig:
 - ein Reitplatz
 - Nebenanlagen gemäß § 14
- Im Sondergebiet „SO 2“ sind zulässig:
 - Stallungen und Anlagen für die Pferdehaltung von max. 10 Pferden,
 - Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen,
 - ein Wohngebäude für den Betriebsleiter,
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Im Sondergebiet „SO 3“ sind zulässig:
 - ein Gebäude mit Seminarräumen, Gästezimmer und Gästewohnungen für Besucher des Pferdehofs,
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- Für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sondergebiet „SO 2“ um 1.200 m² und im Sondergebiet „SO 3“ um 330 m² zulässig.
- In den Sondergebieten bemisst sich die Gebäudehöhe (Firsthöhe) von maximal 9,50 m bzw. 4,50 m ab der Oberkante des zum Plangebiet gehörigen Straßenabschnittes, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegende Fahrbahnoberfläche.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die in der Planzeichnung kartierten, vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt:
 - Erie (*Alnus glutinosa*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf insgesamt 2.958 m² Fläche ein Kompensationserfordernis von 1.299 m² bzw. Punkten. Auf den Kompensationsflächen (im Eigentum des Vorhabenträgers) werden folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:
 - K 1:** Anpflanzung einer Feldhecke mit einer Breite von ca. 5 m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 70 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Mindestqualitäten Hochstämme 3xv. StU 14-16 cm Sträucher 2xv. Höhe 60-80cm. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Anpflanzung einer Feldhecke mit einer Breite von ca. 5 m südlich der Zufahrt zum Bebauungsplans auf einer Länge von 50 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Mindestqualitäten Hochstämme 3xv. StU 14-16 cm, Sträucher 2xv. Höhe 60-80cm.
 - K 2:** Anpflanzung von 8 heimischen und standortgerechten Bäumen bzw. Obstgehölzen im Plangebiet. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. StU 13-15 cm bzw. Obstgehölze StU 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibockfahl und Anbindung mit Kokosstrick zu sichern und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.
 - K 3:** Anpflanzung von drei Baumgruppen mit insgesamt 20 Stk. heimischen und standortgerechten Gehölzen auf der im Süden an das Plangebiet angrenzenden Pferdeweide. Die Bäume sind mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. StU 14-16 cm zu pflanzen und mithilfe von Schutzzäunen gegen Verbiss dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Kompensationsfläche zu Gunsten des Naturschutzes wird eine beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)

- Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- Solaranlagen sind als zusammenhängend rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen nicht überragen. Einfassungsprofile dürfen nicht farblich abgesetzt werden und sind nur flächenbündig zulässig.

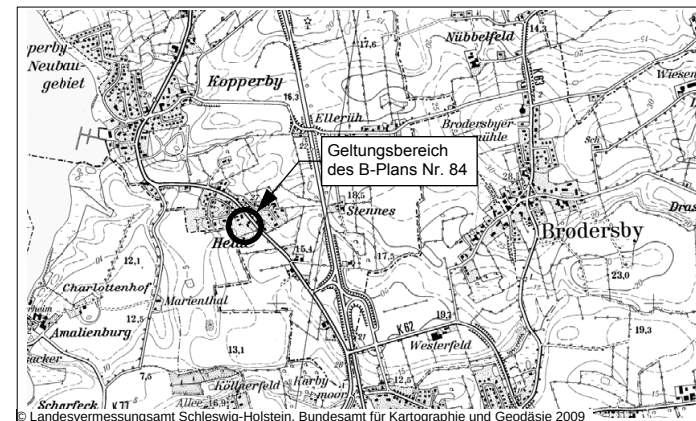
Hinweise

Bodendenkmalfpflege

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung der zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.



Übersicht

Stadt Kappeln

Kreis Schleswig - Flensburg

Bebauungsplan Nr. 84, "Pferdehof an der Eckernförder Straße in Kopperby-Heide"

Entwurf die öffentliche Auslegung

Stand : 13.05.2016



Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
Fax: 0 48 47 / 483

