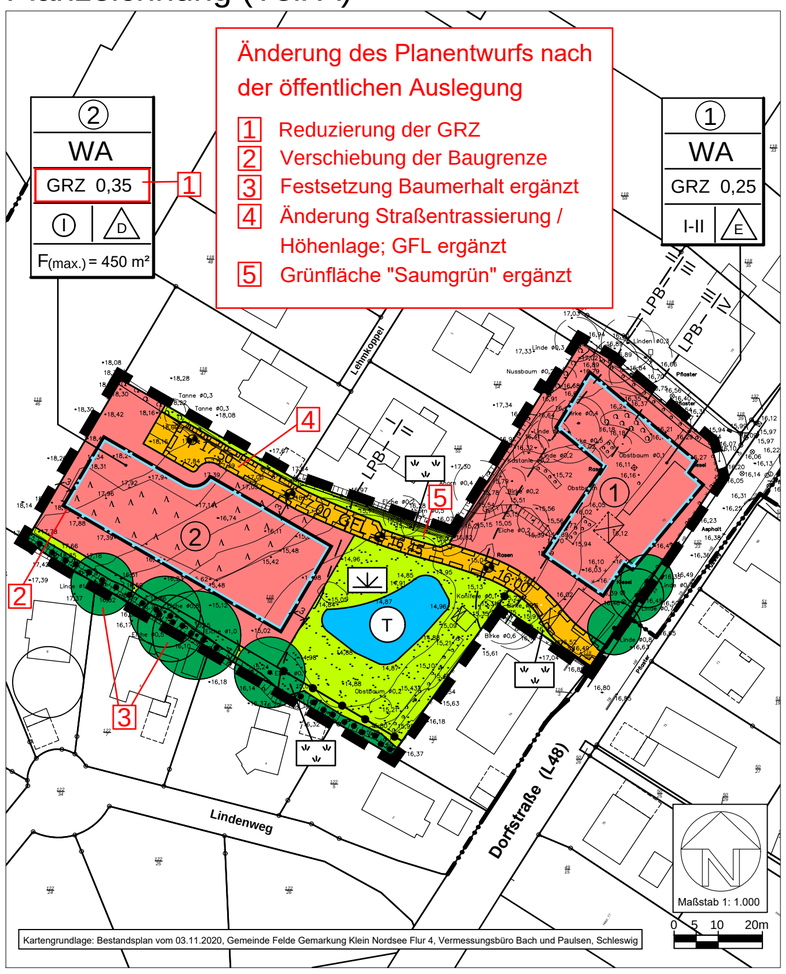
Satzung der Gemeinde Felde über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lehmkoppel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Gemeinde Felde über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lehmkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1) *(§ 4 BauNVO)*

Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl, z.B. 0,25 *(§ 16 BauNVO)*

I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß *(§ 16 BauNVO)*

(I) — Zahl der Vollgeschosse zwingend *(§ 16 BauNVO)*

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

E — nur Einzelhäuser zulässig *(§ 22 BauNVO)*

D — nur Doppelhäuser zulässig *(§ 22 BauNVO)*

Baugrenze *(§ 23 BauNVO)*

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Straßenverkehrsfläche (privat)

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

private Grünfläche (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 3)

Zweckbestimmung: naturnahes Gartenland

Zweckbestimmung: Saumgrün

Wasserflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

T — Wasserfläche
Zweckbestimmung: Teich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1)

Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

F (max.) — Höchstgröße von Wohnbaugrundstücken *(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

16.45 — Höhenlage der Planstraße in m über NHN, z.B. 16.45 *(§ 9 Abs. 3 BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

III. Darstellungen ohne Normcharakter

(1) — Nummer des Teilgebietes, z. B. 1

vorhandene Flurstücksgrenze

118/58 — Flurstücksnummer, z.B. 118/58

vorhandene Böschung

15,42 — vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 15,42

5 — Bemaßung in m, z.B. 5

LPB II/III — Grenze des Lärmpegelbereichs, z.B. zwischen LPB II und LPB III (vgl. Text Ziff. 5 Abs. 1)

vorhandene Gebäude

Text (Teil B)

Hinweis zum vorliegenden Planungsstand „erneuter Entwurf“:
Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem vorangegangenen Planungsstand (Entwurf) sind grau hinterlegt.

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)*

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig im Teilgebiet 2.

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)*

[1]Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3, darf allgemein höchstens 8,50 m betragen, bei Gebäuden mit Reetdach höchstens 9,50 m.

[2]Die Gebäudehöhe nach Abs. 1 darf für technische Anlagen im erforderlichen Umfang überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude *(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)*

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht niedriger als 0,10 m und nicht höher als 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des vor dem jeweiligen Grundstück liegenden Abschnitts der seiner Erschließung dienenden Straße liegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)*

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Wall / die vorhandene Böschung mit Bewuchs aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu erhalten.

(2) Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen heimischer Laubbäume der BdB-Qualität (Bund Deutscher Baumschulen) „Hochstämme, 3 x verpflanzt, Solitär, Drahtballen 16 - 18 cm Stammumfang“ zu ersetzen; die Kronentraufbereiche der Bäume sind von der Errichtung baulicher Anlagen, Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art als auch Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

(3) Die festgesetzten Grünflächen sind naturnah zu belassen und von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 25 m² auf der Grünfläche "Naturnahes Gartenland"

(4) Dächer über Garagen (soweit nicht in den Hauptbaukörper einbezogen) und über Carports sowie über Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 6 m² sind als Gründächer herzustellen und zu erhalten.

5. Immissionsschutz *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

(1) [1]Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	$R'_{w,res}$ [dB(A)] [1)]	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume u. ä.
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

[1)] erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, d.h. Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

[2]Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

(2) Soweit näher als 21 m zur Straßengrenze der Dorfstraße (L 48) gelegen, sind

a) Schlafräume und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen; andernfalls sind sie mittels einer raumlufttechnischen Anlage zu belüften oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

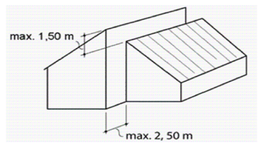
b) hausnahe Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen; andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten/verglasten Loggien vorzusehen.

(3) [3]Von den Anforderungen nach Absatz 1 und 2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geringere bzw. anderweitige Maßnahmen, wie Gebäudeabschirmungen, den Anforderungen an den Verkehrslärmschutz genügt wird.

6. Örtliche Bauvorschriften *(§ 86 LBO)*

(1) Dachformen:

[1]Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,5 m gegeneinander verschoben sind (siehe nebenstehende Zeichnung).



[2]Zulässig ist eine Dachneigung

a) bei eingeschossigen Gebäuden von 35° bis 45°,

b) bei zweigeschossigen Gebäuden von 15° bis 25°,

c) bei Reetdächern von höchstens 55 °,

d) bei Gründächern von mindestens 15°.

[3]Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

(2) Dacheindeckungen:

[1]Zulässig sind nicht hochglänzende / nicht reflektierende Eindeckungen in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit; Abs. 6 (Solaranlagen) bleibt unberührt.

[2]Weiterhin zulässig sind begrünte Dächer sowie - bei Dächern i.S. des Abs. 1 Satz 3 (Nebendächer)- transparente Eindeckungen.

(3) Traufhöhe:

[1]Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3 und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf höchstens betragen

a) 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ,

b) 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

[2]Satz 1 Buchstabe a gilt nicht für Krüppelwalm-Traufen.

(4) Außenwände:

[1]Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz, bei Wintergärten auch Glas.

[2]Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Außenwandflächen von Obergeschossen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

(5) [1]Die einschränkenden Regelungen der Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Garagen / Carports und Nebenanlagen; [2]Ziff. 4 Abs. 4 (Gründach) bleibt unberührt.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und die äußeren Begrenzungen des Daches (Ortgang/First/Traufe) nicht überschritten werden.

Hinweise:

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 6 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 Abs. 1 LBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Felde („Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Felde“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.02.2025).

Fortsetzung Hinweise:

Gemäß § 41a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind neu zu errichtende und wesentlich zu ändernde Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Raum für Verfahrensvermerke

Übersichtskarte M = 1 : 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Felde
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Lehmkoppel"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Erneuter Entwurf (erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB, Juni 2025)

PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE