# 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. Oktober 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)

SO Pferde-hof — Sonstiges Sondergebiet, Pferdehof (§ 11 BauNVO)

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

GR 1200 m² — Grundfläche

I — Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — Nur Einzelhäuser zulässig

FH — Firsthöhe

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1 — Baum, zu erhalten mit Nr. für Kartierung

Baum, anzupflanzen

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

Abriss

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

39/22 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Kreisgrenze

Anbauverbotszone

Baum, künftig fortfallend

**Baumkartierung**

1 — Erle (Alnus glutinosa)

2 — Winter-Linde (Tilia cordata)

3 — Winter-Linde (Tilia cordata)

## **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)
(1) Das Sondergebiet „Pferdehof" dient der Unterbringung eines Betriebes für Pferdehaltung, -zucht und Reitsport.
(2) Im Sondergebiet „SO 1" sind zulässig:
- ein Reitplatz
- Nebenanlagen gemäß § 14

(3) 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 mit max. einer Wohneinheit und einem Büro für den Betriebsleiter,
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

(4) 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)
(1) Das Wohngebäude mit Büro für den Betriebsleiter im Sondergebiet „SO 2" darf eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.
(2) 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.
(3) In den Sondergebieten bemisst sich die Gebäudehöhe (Firsthöhe) ab der Oberkante des zum Plangebiet gehörigen Straßenabschnittes der "Eckernförder Straße" (K 123), bei ansteigendem bzw. abfallenden Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der 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)
(1) Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Nebenanlagen und Flächenversiegelungen für die innere Erschließung im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb des Kronentraufbereichs der Gehölze, zulässig.

**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)
(1) Die in der Planzeichnung kartierten, vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt:
1 Erle (*Alnus glutinosa*)
2 Winter-Linde (*Tilia cordata*)
3 Winter-Linde (*Tilia cordata*)

(2) Als Ersatz für den künftig fortfallenden Baum sind 2 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Für das Schutzgut Boden entsteht für einen Eingriff auf insgesamt 2.958 m² Fläche ein Kompensationserfordernis von 1.299 m² bzw. Punkten. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über die Belastung des Ökokontos ÖKP Mau-Hansen, Sörup, Aktenzeichen 661.4.03.105.2013.00, Flurstück 9 (tlw.), 10 (tlw.) und 5 der Flur 95, Gemarkung Sörup, sowie Flurstück 45 (tlw.), Flur 96, Gemarkung Sörup, mit 1.300 Ökopunkten.

**5. Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**
Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange sind nach § 44 Art. 1 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen „CEF-Maßnahmen" durchzuführen:
(1) Anbringen von mindestens fünf Ersatzquartieren in Form von Fledermausflachkästen in einer Höhe von mindestens 2,50 m und vorzugsweise in Südwest-, Süd- oder Südost-Lage.
(2) Öffnung des neuen Stallgebäudes an beiden Giebelseiten ca. 30 x 30 cm.

**6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)
(1) Anbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
(2) 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.

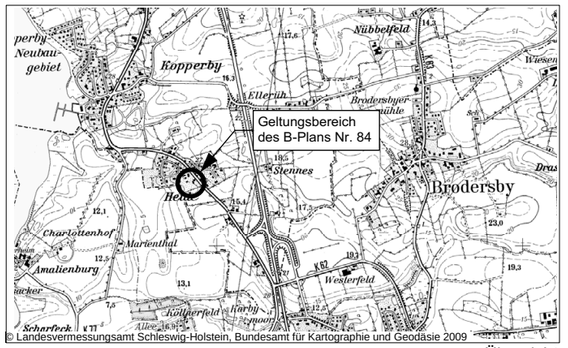
## Hinweise

**Bodendenkmalpflege**
Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmalen 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.

**Artenschutz**
Vor dem Abriss ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.




Übersicht

Stadt Kappeln — Kreis Schleswig - Flensburg

## **Bebauungsplan Nr. 84,**

**"Pferdehof an der Eckernförder Straße in Kopperby-Heide"**

**Plan zur Beschlussfassung**

Stand : 08.09.2016


O L A F
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

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