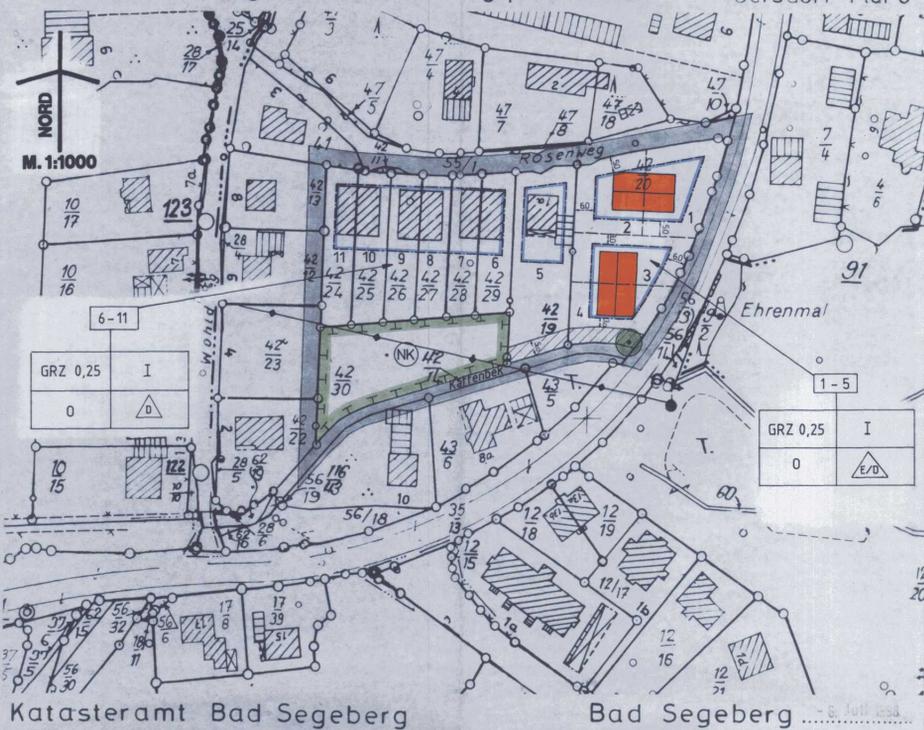


TEIL "A" PLANZEICHNUNG:

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

Oersdorf Flur 6



Katasteramt Bad Segeberg

Bad Segeberg

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466). Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I Nr. 3) vom 22.1.1991.

FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen:** (§ 9 (1) BauGB, § 22-23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 (1) BauGB, § 20-25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 (1) BauGB)
- Naturnahe Kleingewässeranlage
- Baum zu erhalten (§ 9 (1) BauGB)
- Gewässerrandstreifen (§ 9 (1) BauGB)



Übersichtsplan M. 1:20000

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage
- Geplante Grundstücksgrenze
- 1, 2, 3, ...** Nummerierung der künftigen Baugrundstücke
- Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:** (§ 9 (1) BauGB)
- Oberirdische Stromversorgungsleitung (11kV)

STAND: 10/00

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oersdorf: **BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG**
DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR. 9, TEL.: 04551/81520

SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 FÜR DAS GEBIET "An der Kattenbek"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff. LVwG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.2000, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Kattenbek", bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 28.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Durch Abdruck in der Segeberger Zeitung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 22.11.1997 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.04.2000 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.2000 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensnummern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2000 bis zum 28.08.2000 während der Dienststunden / folgender Zeiten Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 19.07.2000 in der Segeberger Zeitung in der Zeit vom 19.07.2000 bis zum 19.07.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 19.07.2000 bis zum 19.07.2000 während der Dienststunden / folgender Zeiten Öffnungszeiten erneuert öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 19.07.2000 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung in der Zeit vom 19.07.2000 bis zum 19.07.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.11.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.11.2000 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensnummern Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.
GEMEINDE Oersdorf DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER AMT VORSTAND
9. Der katastermäßige Bestand am 26. Okt. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der noch städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
KATASTERAMT DEN 1. Nov. 2000
LEITER DES KATASTERAMTES
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
GEMEINDE Oersdorf DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER
11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.11.2000 (von 16.11.2000 bis zum 16.11.2000) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.11.2000 in Kraft getreten.
GEMEINDE Oersdorf DEN 13.11.2000
BÜRGERMEISTER AMT VORSTAND

~~Entwurf~~

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „ AN DER KATTENBEK“ DER GEMEINDE OERSDORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom...02. 11. 2000..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „An der Kattenbek“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil „B“ Text:

Grundstücke 1 - 11:

1. Allgemeines

1. 1. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 900 m² und pro Doppelhaushälfte mindestens 450 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 2. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 3. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 8,5 m betragen.

Grundstücke 1 - 4:

1. Allgemeines

1. 1. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 16 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)

2. 1. Der Abstand zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und der Oberkante der Erdgeschoßdecke der baulichen Anlagen darf maximal 0,5 m betragen.
2. 2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 4. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel- oder Walmdächer, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-

oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

Grundstücke 1 - 2:

- 1. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**
1. 1. Der Erdgeschoßrohfußboden der Häuser der Grundstücke 1 und 2 darf maximal auf dem gleichen Niveau liegen, wie das der Fahrbahnkante des Rosenweges im Bereich des dazugehörigen Grundstückes .

Grundstücke 3 - 4:

- 1. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**
1. 1. Der Erdgeschoßrohfußboden der Häuser der Grundstücke 3 und 4 darf maximal auf dem gleichen Niveau liegen, wie das der Fahrbahnkante der Dorfstraße im Bereich des dazugehörigen Grundstückes.

Grundstücke 6 - 11:

- 1. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**
1. 1. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

Grundstücke 4 - 5:

- 1. Allgemeines**
- 1.1. In dem 5m breiten Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgefertigt:

[14. NOV. 2000

Oersdorf, den.....

Siegel



W. Min-Allen

.....
Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg
für das Gebiet „An der Kattenbek“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Oersdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 3. 5. Immissionsschutz
 3. 6. Hochspannungsfreileitung
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf hat in ihrer Sitzung am 19. 11. 1997 beschlossen, für das Gebiet „An der Kattenbek“ den Bebauungsplan Nr. 10 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 erfaßt die Parzellen 42/19, 42/20, 42/30 sowie 42/24-29 der Flur 6 der Gemarkung Oersdorf.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 überwiegend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Der sich zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf sieht für diesen Bereich die Ausweisung einer gemischte Baufläche (M) vor.

Das Plangebiet liegt im künftigen Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Kaltenkirchen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt im Bereich der nördlichen Ortslage von Oersdorf, ist z. T. bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Rosenweg
- im Osten durch die Kaltenkirchener Straße
- im Süden durch die Kattenbek
- im Westen durch vorhandene Bebauung

2. Planungsziele

Die Überplanung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Planungsrechtlich gehört der bebaute Bereich zum Innenbereich, für den als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Dieses Instrument ist jedoch nicht ausreichend, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan läßt im Hinblick auf die vorhandene Bebauung gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zu und bereitet den Bau von 4 Einzel- bzw. 2 Doppelhäusern im Bereich des früher mit einem Bauernkaten bestandenen Grundstückes, die sich in das dörfliche Erscheinungsbild in diesem Bereich einfügen, vor. Über den B-Plan wird eine Steuerung der Bebauung dieses Bereiches ermöglicht.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Regelungen für die vorhandene Bebauung orientieren sich am Bestand.

Für alle Grundstücke werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend des vorhandenen Maßes in der Umgebung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25
- Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 900 m² pro Einzelhaus bzw. 450 m² pro Doppelhaushälfte
- Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Einzelhaus bzw. 1 pro Doppelhaushälfte

Für die neu geplante Bebauung werden nachstehende Festlegungen vorgenommen:

- Festschreibung einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern (-gilt auch für das bereits bebaute Grundstück Nr. 5 -)
- gestalterische Festlegungen bezüglich der Dachform sowie der Außenfassade

Für die bestehende Bebauung erfolgen gestalterische Festschreibungen bezüglich der Dachformen.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,76 ha, von denen 0,14 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen sind.

Durch die vorliegende Planung wird die Bebauung von 4 Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Baugrundstücke 1 - 4 beträgt ca. 570 m².

3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Planungsraum handelt es sich planungsrechtlich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, für das als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB gilt. Eine Ausgleichspflicht besteht also nicht.

Der vorhandene landschaftsprägende Baum wird in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Bereich, auf dem ein naturnahes Kleingewässer angelegt wurde, ist eine Ausgleichsfläche für die bereits bebauten Grundstücke 6 - 11. Zur Kattenbek ist ein Gewässerpflegestreifen von 8,0 m einzuhalten.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über den Rosenweg sowie die Kaltenkirchener Straße.

3. 5. Immissionsschutz

Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung sind in der Gemeinde Oersdorf nicht vorhanden.

3. 6. Hochspannungsfreileitung

Das Plangebiet wird im Bereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche von einer 11000 - Volt - Freileitung überspannt (siehe Planzeichnung). Der Umgang mit Baumaschinen, Leitern, Fördereinrichtungen und Hebezeugen hat unter besonderer Vorsicht zu erfolgen. Es ist ein Mindestabstand von 3,0 m von dem Leitungsseil, unter Berücksichtigung des Ausschwingbereiches der Leiterseile bei Wind, einzuhalten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 166.107.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 02.11.2000 gebilligt.

Oersdorf, den 14. NOV. 2000

Siegel




.....
Bürgermeister

Stand: 10. 2000