

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

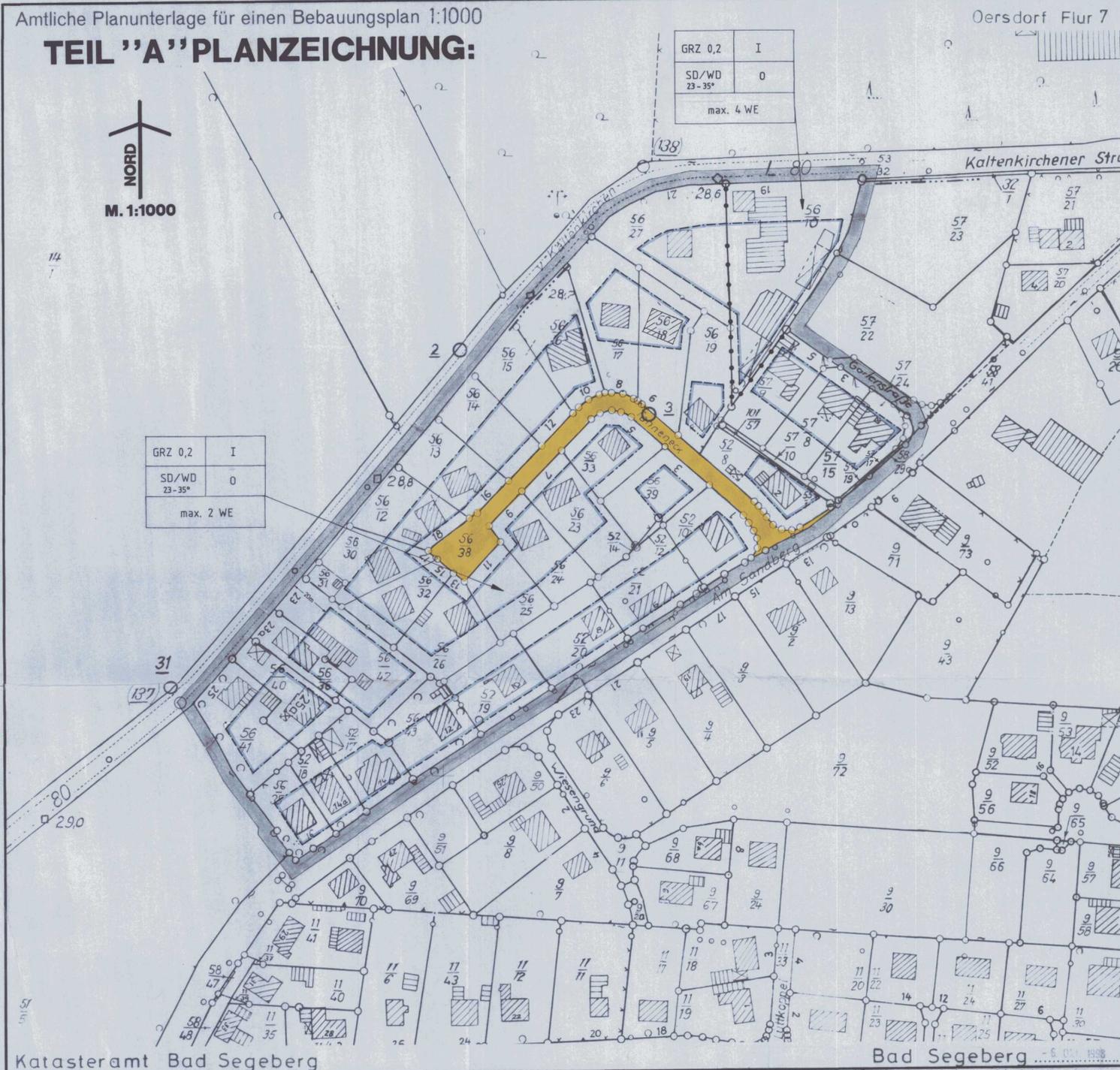
## TEIL "A" PLANZEICHNUNG:



M. 1:1000

GRZ 0,2	I
SD/WD 23-35°	0
max. 4 WE	

GRZ 0,2	I
SD/WD 23-35°	0
max. 4 WE	



Katasteramt Bad Segeberg

Bad Segeberg

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990, I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. 1991, I, S. 58 vom 22.01.1991).

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) BauNVO, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) BauNVO)
	Bauweise, Baugrenzen: (§ 9 (1) BauNVO, § 22-23 BauNVO)
0	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
SD/WD 23-35°	Verbindliche Dachform mit Dachneigung (§ 9 (2) LBO)
max. ... WE	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) BauNVO)
	Verkehrsflächen: (§ 9 (1) BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche

## Sonstige Planzeichen:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß

Katasteramtliche Flurstücksnummer

## TEIL "B" TEXT:

- Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) BauNVO)
- Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5m betragen, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländeöhe. (§ 16 (2) BauNVO)



Übersichtsplan M. 1:25000

Bearbeitungsstand: 10 / 00

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

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
**OERSDORF**  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR.11**  
FÜR DAS GEBIET  
"Bargstücken"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 10. Januar 2000 (BGBl. I S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, "Bargstücken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B"), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von 11.12.1997 bis zum 11.12.1997 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.12.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.11.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.11.1999 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten 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).
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2000 bis zum 28.08.2000 während der Dienststunden folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. 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 örtlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 02.11.2000 bis zum 02.11.2000 während der Dienststunden folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 02.11.2000 durch Abdruck in der Zeit vom 02.11.2000 bis zum 02.11.2000 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.
- 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 10.05.2001  
W. Müller  
BÜRGERMEISTER / AMTSVORSTEHER

9. Der katastermäßige Bestand am 1.11.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung waren als richtig bescheinigt.

KATASTERAMT BAD SEGEBERG



DEN 18.12.2000  
S. Müller  
LEITER DES KATASTERAMTES

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE OERSDORF



DEN 05.11.2001  
W. Müller  
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 09.01.2001 (vom 09.01.2001 bis zum 09.01.2001) örtlich 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 mit dem 10.01.2001 in Kraft getreten.

GEMEINDE OERSDORF



DEN 10.01.2001  
W. Müller  
BÜRGERMEISTER / AMTSVORSTEHER

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 11  
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Bargstücken“

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. Begrünung
  3. 4. Immissionsschutz
  3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
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 11. 12. 1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Tanneneck“ aufgrund seiner Rechtsunwirksamkeit aufzuheben und den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Bargstücken“ aufzustellen, der den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Tanneneck“ sowie 2 ergänzende Flächen umfaßt.

Die bereits bis auf einige Lücken bebaute Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf als Dorfgebiet (MD) und im sich zur Zeit in Aufstellung befindenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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. 11 wurde im Auftrag der Gemeinde Oersdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortslage von Oersdorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche
- im nördlichen und südlichen Bereich durch die Kaltenkirchener Straße (Norden) und die Straße „Am Sandberg“ (Süden)
- im Osten durch lockere vorhandene Bebauung

## **2. Planungsziele**

Der zur Zeit bebaute Innenbereich ist durch eine Einfamilienhausbebauung sowie ein ehemaliges Betriebsgelände geprägt.

Das Ziel der Planung ist der Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur bei zukünftigen Bauvorhaben. Planungsrechtlich gehört der bebaute Bereich zum Innenbereich, für den die Richtlinien des § 34 BauGB gelten. Diese sind jedoch im vorliegenden Fall nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten massiven Verdichtung entgegenzuwirken, die z. Zt. durch knapper und teurer werdendes Bauland forciert wird.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich für den bereits bebauten Raum nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu durchbrechen.

## **3. Entwicklung des Planes**

### **3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung**

Vorgesehen ist die Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und offenen Bauweise wird ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung erhalten.

Ebenso dieses Ziel verfolgend treten die Festlegungen der ortstypischen Dachformen als Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 23 - 35°, der maximalen Firsthöhe von 8,5 m, der eingeschossigen Bauweise sowie der Baugrenzen hinzu.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 bzw. 4 WE vorgenommen. Diese Festsetzung ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> erfolgt, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen.

### **3. 2. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,9 ha.

### **3. 3. Begrünung**

Bei dem Bestand handelt es sich um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet. Die eventuelle Auffüllung der Baulücken und die Erweiterungen des Bestandes sind bereits in Anwendung des § 34 BauGB zulässig. Es besteht also keine Ausgleichspflicht.

### **3. 4. Immissionsschutz**

Im Bereich der Grundstücke entlang der Landesstraße L80 kann es zu Lärmbeeinträchtigungen kommen.

### **3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Tanneneck“ bzw. durch die Kaltenkirchener Straße sowie die Straße „Am Sandberg“.

## **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**

### **A. Stromversorgung**

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

### **B. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Oersdorf angeschlossen.

### C. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das zentrale Abwasserentsorgungssystem.

### D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird soweit möglich durch Versickerung vor Ort, ansonsten durch Anschluß an den vorhandenen Vorfluter vorgenommen.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden bzw. -flächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen sollte auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlaukleidungen etc.) beschränkt werden.

### E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

### F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.1999 -IV-334 166.701.400- in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

#### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am *02.11.2000* gebilligt.

Oersdorf, den 05. Jan. 2001

Siegel



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister