



GRZ 0,25

13
2

26
1

13
5

13
4

Sandbergstraße

30
3

30
6

30
12

30
15

18

72
3

72
5

72
2

72
11

72
1

72
51

72
52

72
33

72
7

6 - 11, 19 - 21

MI	I
O	E/D
GRZ 0,25	

Nutzungsberechtig:
- Träger der Ver- und
Entsorgung

269
71

Hampffeld
72
61

72
53

72
52

72
6

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.1990IS.132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Plankontextes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl.1991IS.58) vom 22.01.1991.

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(17)BauGB)

Art der baulichen Nutzung: (§9(11)BauGB, §§1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: (§9(11)BauGB, §16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§16(12)BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (§16(12)3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§16(12)3 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen: (§9(11)2 BauGB, §§22+23 BauNVO)

Offene Bauweise (§22(2)BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)

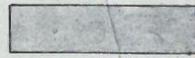
Baulinie (§23(12) BauNVO)

Baugrenze (§23(13) BauNVO)

Straßenverkehrsfläche (§9(11)11 BauGB)

Grünfläche: (§9(11)15 BauGB)

☐ = Parkanlage, ⊙ = öffentlich



WA

MI

MD

GRZ

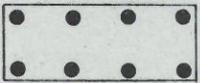
I

II

0



Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum S und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

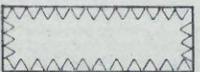
Baum zu erhalten (§9(11)25b BauGB)



Sonstige Planzeichen:



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fl (mit Angabe des Nutzungsberechtigten)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizu (KS = Knickschutzstreifen)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16(15) BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: (§9(16) BauGB)



Waldschutzstreifen (Regelabstand: 30m) (gem. § 32 LWald)



Knick zu erhalten (gem. §15b LwatschG)

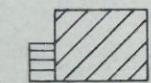
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:



Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

70
8

Katasteramtliche Flurstücksnummer



Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage

1, 2, 3 ...

Nummerierung der Grundstücke

A, B

Kennzeichnung der baulichen Anlagen auf Grundstück

SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 FÜR DAS GEBIET „SANDBERGSTRASSE“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVObI. 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 11.03.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sandbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Allgemeines

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO, § 5 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße hat pro Einzelhaus mindestens 700 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 350m² zu betragen. Grundstücksgrößen, die mit Datum vom 1. 1. 2002 unter diesen Werten lagen, sind ausnahmsweise weiterhin zulässig. (§ 9 (1) 3 BauGB i. Vbg. mit § 31 (1) BauGB)
1. 3. Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist bei Einzelhäusern die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
Auf Grundstück 22 sind in der baulichen Anlage A als Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten und in Anlage B als Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 4. Auf den von Bebauung freizuhaltenden Knickschutzstreifen (KS) der Grundstücke ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
1. 5. Für Grundstück Nr.22 gilt:
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für landwirtschaftliche Vorhaben im Sinne des § 35 (1) 1 BauGB ausnahmsweise überschritten werden. (§ 9 (1) 2 BauGB)
1. 6. Im Bereich des Baugrundstückes 22 ist eine Gebäudehöhe von max.

10,0 m, im übrigen Plangebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m, jeweils bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der baulichen Anlage zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

2. 1. entfällt
2. 2. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 3. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, darf bei Eingeschossigkeit maximal 3,5 m betragen.
2. 4. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen. Auf Grundstück 22 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 25° zulässig.
2. 5. entfällt

Ausgefertigt:

Gemeinde Wakendorf II, den 10. Mai 2004...

Siegel

gez. H.-H. Schütt
Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 7
der Gemeinde Wakendorf II, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Sandbergstraße“



STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170
Stadtplanung.gebel@freenet.de

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
 3. 6. Altlasten
 3. 7. Umweltbericht
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II hat in ihrer Sitzung am 16. 1. 2002 beschlossen, für das Gebiet „Sandbergstraße“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Die bebauten Bereiche südlich der Sandbergstraße entsprechen den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, der diesen Teil als Dorfgebiet (MD) ausweist. Die Flächen nördlich der Sandbergstraße sind als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Sie gehören ebenso wie die südlich der Sandbergstraße gelegenen Bereiche bis auf die hinteren Teile der Grundstücke 8 und 9 sowie 13 bis 18 zur Satzung gem. § 34 (4) Nr.1 BauGB. Aufgrund der baulichen Situation sind die hinteren Teile der Grundstücke 8 und 9 ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen.

Das Gebiet südlich der Sandbergstraße ist mit Wohnhäusern bebaut. Das Gebiet nördlich der Sandbergstraße ist bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb, der zurzeit Pferdehaltung betreibt ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut.

Die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wakendorf II sind aus der sich in Aufstellung befindlichen 6. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- 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 zuletzt geänderten Fassung

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. 7 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Ortslage von Wakendorf II, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch vorhandene Bebauung sowie die Sandbergstraße
- im Norden/Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen/Wald
- im Osten/Südosten durch die Bahntrasse
- im Süden durch z. T. vorhandene Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

2. Planungsziele

Planungsrechtlich gehört der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 bis auf die hinteren Bereich der Grundstücke 8 und 9 sowie 13 bis 18 per Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB zum Innenbereich. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um einer städtebaulich unerwünschten verdichteten, mehrgeschossigen Bebauung entgegen zu wirken.

Ziel der vorliegenden Planung ist deshalb der Erhalt des bestehenden Ortsbildes durch eine Sicherung des Bestandes für die vorhandene Gebäudesubstanz mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Anpassung neuer Bauvorhaben an den Charakter der dörflichen Umgebung (Bebauungspläne Nr. 2 „Sandberg - West“ und Nr. 6 „Sandberg - Nord“).

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Festsetzung als Misch- bzw. Dorfgebiet (landwirtschaftlicher Betrieb) im mittleren Bereich und als allgemeines Wohngebiet im östlichen und westlichen Teil erfolgt. Mit der Ausweisung von Grundstück 22 als Dorfgebiet (MD) soll die Option auf eine landwirtschaftliche Entwicklung dieses Bereiches erhalten bleiben. Die angrenzenden Flächen sind in Anlehnung an diese mögliche Entwicklung als Mischgebiete (MI) gekennzeichnet. Damit wird eine unmittelbare Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu einem landwirtschaftlichen Betrieb vermieden und eine Art Übergangszone geschaffen. In dieser Zone sollen außerdem auch kleinere handwerkliche oder gewerbliche Nutzungen planerisch ermöglicht werden, die nicht unbedingt nur auf die Versorgung des umliegenden Wohngebietes ausgelegt sind.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die festgesetzten Baufelder wird in Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,25 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei großzügiger Durchgrünung zu erhalten.

Die Festsetzung der Baulinien auf Grundstück 22 dient dem Erhalt des zurzeit landwirtschaftlich geprägten Hofensembles. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird eine Wohnnutzung durch die Festlegung von Baugrenzen sowie Festschreibung der Wohneinheiten auf insgesamt 5 in diesem Bereich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen gehalten. Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung können die Baugrenzen in nördlicher Richtung überschritten werden, hier kommt dann § 35 BauGB zur Anwendung.

Darüber hinaus erfolgt für alle Bereiche eine Festsetzung der Dachform. Zusätzlich wurden eine maximale Trauf- und Gesamthöhe festgeschrieben. Diese Festsetzungen tragen zum Erhalt des Ortsbildes bei.

Innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgt ebenso wie das Festlegen der Mindestgrundstücksgößen, um eine dorfuntypische Bebauung und Nutzung auszuschließen.

Die bebaubaren Bereiche werden für die Grundstücke 13 bis 18 im Hinblick auf die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB angepaßt. Die hinteren Grundstücksstreifen werden daher als von Bebauung freizuhalten gekennzeichnet.

Der gem. § 32 LWaldG bestehende Waldschutzstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Bereich des vorhandenen Gebäudes Sandbergstraße 23a kann der Regelabstand von 30 Metern nicht eingehalten werden. Bei diesem Gebäude ist der Waldschutzstreifen an die durch eine Baugrenze festgelegte vordere Gebäudekante angepasst.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3, 57 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet (incl. von Bebauung freizuhaltender Flächen)	ca. 0, 97 ha
• Dorfgebiet (incl. von Bebauung freizuhaltender Flächen)	ca. 0, 28 ha
• Mischgebiet	ca. 1, 35 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0, 39 ha
• mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	ca. 0, 02 ha
• Grünfläche	ca. 0, 52 ha
• Knick	ca. 0, 02 ha
• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 0, 02 ha

ca. 3, 57 ha

3. 3. Begrünung

Bei dem Bereich des B-Planes Nr. 7 handelt es sich planungsrechtlich um ein durch Satzung bzw. bauliche Situation dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird durch eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

3. 4. Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich wird nicht durch planungsrelevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe beeinträchtigt. Für den landwirtschaftlichen Betrieb liegt

eine Immissionsschutz-Stellungnahme vor. Danach ist wegen der zu erwartenden Geringfügigkeit der Emissionen nach der VDI 3473 kein Mindestabstand gegenüber einer Wohnbebauung festgelegt worden. Gegen die vorgesehene Gebietsnutzung bestehen daher keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Besondere verkehrliche Immissionen durch die Sandbergstraße liegen ebenfalls nicht vor.

3. 5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt durch die Sandbergstraße.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4. 4. zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4. 4. 1. mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

3. 6. Altlasten

Altstandortverdachtsflächen liegen im Plangeltungsraum nicht vor.

3. 7. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die Löschwasserversorgung ist mit 48 m²/h sichergestellt.

Bei künftigen Bauvorhaben sind die teilweise vorhandenen unterschiedlichen Grundwasserstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beachten.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Wakendorf II keine Kosten entstehen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Wakendorf II wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wakendorf II in ihrer Sitzung am 11.03.2004 gebilligt.

Wakendorf II, den 10. Mai 2004

Siegel

.....gez. H.-H. Schütt.....
Bürgermeister

Stand: 3. 2004