

# PLANZEICHNUNG

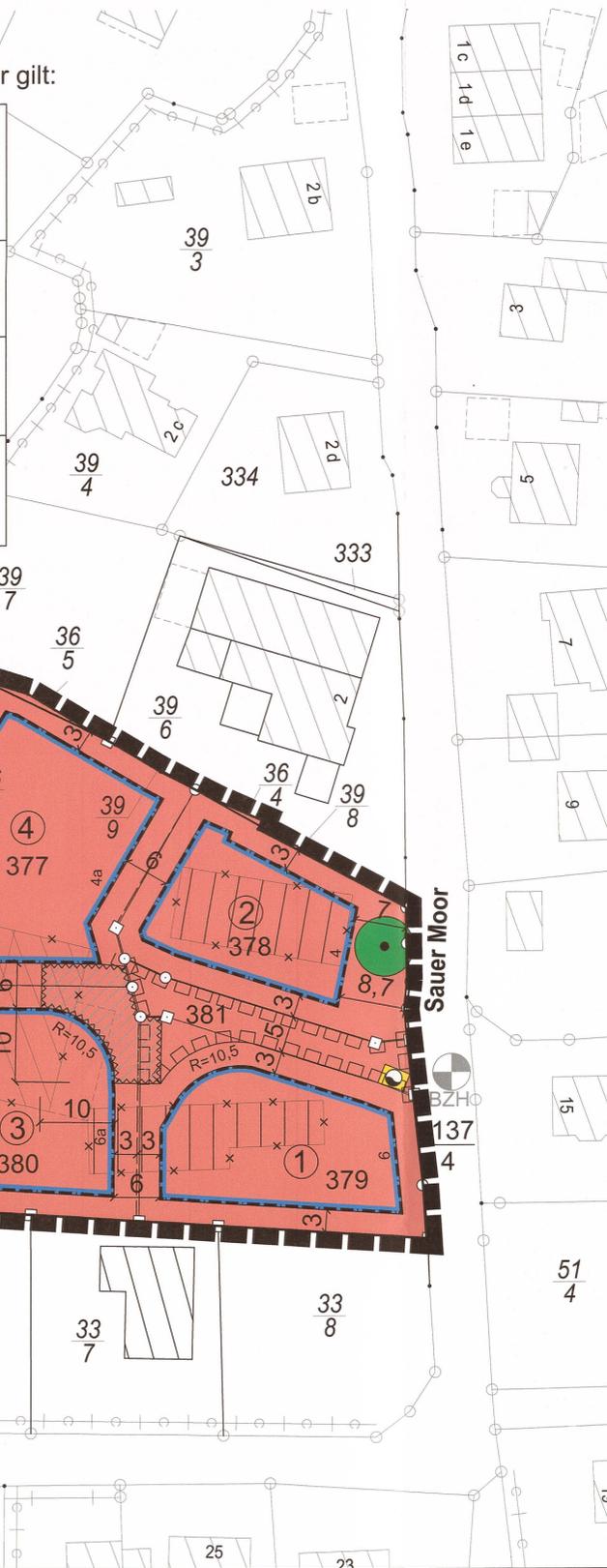
## -TEIL A-

M. 1: 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Für alle Baufelder gilt:

<b>WA</b>	
I	O
GRZ	E
0,25	
max. FH	
8,50m	
über	
Bezugshöhepunkt	



# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90  
Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

max. FH 8,50m über Bezugshöhepunkt  
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhepunkt (§ 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung, Lage des (Unterflur-)Hydranten

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Vorhandener Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr, der Gemeinde und der jeweils angrenzenden Anlieger

Kennzeichnung der Bezugshöhe als Bezugspunkt für die Firsthöhe

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Hier: Feuerwehrauffstellfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
bei Neuplanung zu entfallende Gebäudeteile (Hauptgebäude schräg und Nebengebäude rechteckig schraffiert)

## TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Spisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„offene Bauweise“ gem. § 22 BauNVO:

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig.

4. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Mindestmaß für die Größe der geplanten Baugrundstücke auf mind. 750 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt.

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

Im WA liegt die höchstzulässige Zahl bei max. 2 WE pro Einzelhaus.

6. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den 4 geplanten Grundstücken im Plangebiet sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gekennzeichnete Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, wird mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrauffstellfläche" festgesetzt und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zum Ausgleich für die entfallende Esche im Plangebiet, ist auf jedem geplanten Grundstück je ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Plangebiet wird ein Baum als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Der zur Erhaltung festgesetzter Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und uneingeschränkt zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Eingriffsfrist Grünflächen und Gehölze

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf europäische Brutvögel ist für die Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) eine Eingriffsfrist zu beachten. Im BNatSchG § 39 Abs. 5(2) wird eine Sperrfrist vom 1. März bis 30. September angesetzt. Diese ist ebenfalls für den Abriss des potentiell als Brutplatz genutzten Gebäudes anzusetzen. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

CEF-Maßnahmen und Abrisszeiträume

Ein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG kann sich aus den Ergebnissen des Fledermauszentrums „Noctalis“ ergeben. Dies wird in einem gesonderten Bericht ausgewertet. Weiterhin ergeben sich aus der Art der Quartiernutzung der Gebäude, die entfernt werden, eingeschränkte Abrisszeiträume. Abweichungen von der Frist für zulässige Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die zuständige UNB.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen

Die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude) sind als Sattel-, Walm- oder Pultdach auszuführen. Für Sattel- und Walmdächer ist eine Dachneigung von 35° bis 45° und für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Die Dachformen und -neigungen der Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen und sonstige Nebenanlagen) sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Es sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude (Wohngebäude)

Die Dacheindeckungen müssen mit anthrazitfarbenen, roten, rotbraunen oder schwarzen Dachpfannen erfolgen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Die Dacheindeckung der Nebengebäude (Garagen, Carports, Schuppen und sonstige Nebenanlagen) sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Es sind Flachdächer zulässig.

Gründächer sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341 inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381)" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 19.07.2017 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.07.2017 durchgeführt.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.01.2018 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Richtigkeit der Angaben in den Verfahrensmerkern 1 - 6 wird hiermit bescheinigt.

Itzstedt, den 03.12.2018.



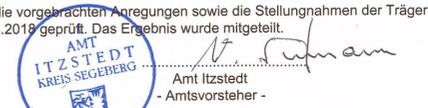
Amt Itzstedt  
- Amtsvorsteher -

Beauftragter, den 28.11.18

öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Itzstedt, den 03.12.2018.



Amt Itzstedt  
- Amtsvorsteher -

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange beschränkt ist (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB), keine Stellungnahmen eingehen, die zu einer Änderung des Bebauungsplanes führen, am 23.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die von der Änderung bzw. Ergänzung der Planung berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 14.09.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

Itzstedt, den 03.12.2018.



Amt Itzstedt  
- Amtsvorsteher -

11. Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

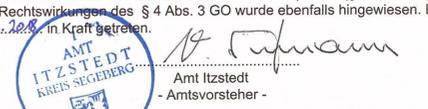
Oering, den 03.12.2018



- Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes (Nr. 7) durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sowie die Internetseite, von der der Bebauungsplan abrufbar ist, sind am 11.11.2018 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, einschlägige Schadensansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.12.2018 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 10.01.2019.



Amt Itzstedt  
- Amtsvorsteher -

## Satzung

### über den Bebauungsplan Nr. 7

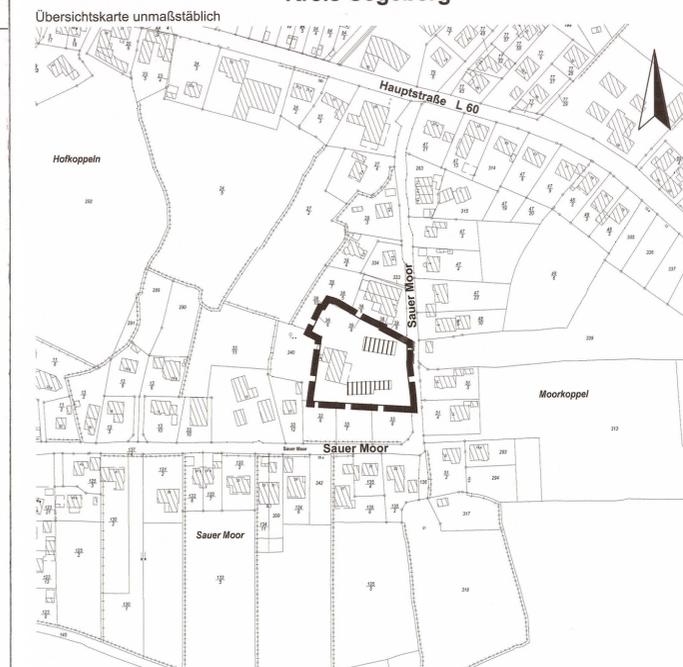
-Grundstück Sauer Moor Nr. 4 (Flurstück 341

inzwischen geteilt in die Flurstücke 377, 378, 379, 380, 381) -

der

### Gemeinde Oering

Kreis Segeberg



Satzung  
November 2018



Maria-Goeppert-Straße 1  
23562 Lübeck  
Fon +49 451 317 504 50  
Fax +49 451 317 504 66  
Web www.bcs.de  
Mail luebeck@bcs.de