

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