

# **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 13  
der Gemeinde Oersdorf, Kreis Segeberg  
für das Gebiet „Brookstraße I“



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23796 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

**Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand 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
  3. 5. Immissionsschutz
  3. 6. Umweltbericht
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. 4. 2002 beschlossen, für das Gebiet „Brookstraße I“ den Bebauungsplan Nr. 13 aufzustellen.

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dieser Vorgabe.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

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

## 1. 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Oersdorf, ist überwiegend bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung
- im Osten durch die „Winsener Straße“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch die Straße „Brookkoppel“

Die Grundstücke sind hauptsächlich durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

## 2. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Gebäudesubstanz und das damit verbundene Ortsbild zu erhalten, neue Bauvorhaben dem dörflichen Charakter anzupassen und eine massive Wohnbebauung, z. B. durch Mehrfamilienhäuser, zu vermeiden.

## 3. Entwicklung des Planes

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

Die Planung orientiert sich am Bestand, wobei der Plangeltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Hinzu treten die dazugehörigen Verkehrsflächen. Vorgesehen ist die Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 das Ziel verfolgt, ein dem örtlichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzelhäusern mit einer Traufhöhe von 3,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 8,5 m festgesetzt. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden Sattel- bzw. Walmdächer mit einer einzuhaltenden Dachneigung von 35 – 45° festgesetzt. Weitere gestalterische Festsetzungen treten hinzu.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen – Gebietscharakter = bestehende Einfamilienhausbebauung - wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei beschränkt. Für Grundstücke mit mehr als zwei Wohneinheiten ist die bis zum 1. 1. 2003 genehmigte Anzahl von Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten.

### 3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,49 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,28 ha
• Straßenverkehrsfläche	ca. 0,21 ha
	<hr/>
	ca. 2,49 ha

### 3. 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsrechtlich sind die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 13 dem Innenbereich zuzuordnen, für den § 34 BauGB Gültigkeit besitzt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 18 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit für diesen Bereich jede Ausgleichspflicht.

Der vorhandene Großbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

### 3. 4. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden durch die „Brookstraße“, die Straße „Brookkoppel“ sowie einen z. Zt. privaten Stichweg erschlossen.

### **3. 5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches von landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung. Durch die vorhandenen Verkehrswege bestehen keine für das Baugebiet unzumutbaren Beeinträchtigungen.

### **3. 6. 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 m<sup>2</sup> 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 Entsorgungseinrichtungen**

Die Erschließung ist mit sämtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 cbm/h nach Arbeitsblatt DGVW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Im östlichen Plangeltungsbereich ist ein Freileitungsschutzabstand für die außerhalb des Plangebietes verlaufende 220-kV-Freileitung eingetragen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhe über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände der E.ON Netz GmbH zugesendet werden. Der Prüfung liegt die DIN VDE-Bestimmung 0210/12.85, für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97, für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung werden frühzeitig bei Neuplanungen die Straßenbaupläne benötigt. Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle usw. oder Zwischenlagerungen dürfen

innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der durch die E.ON Netz GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da anderenfalls Lebensgefahr besteht.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Oersdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf in ihrer Sitzung am 21.10.2004 gebilligt.

Oersdorf, den 24. März 2005

Siegel

.....gez. W. Mündlein.....  
Bürgermeister

---