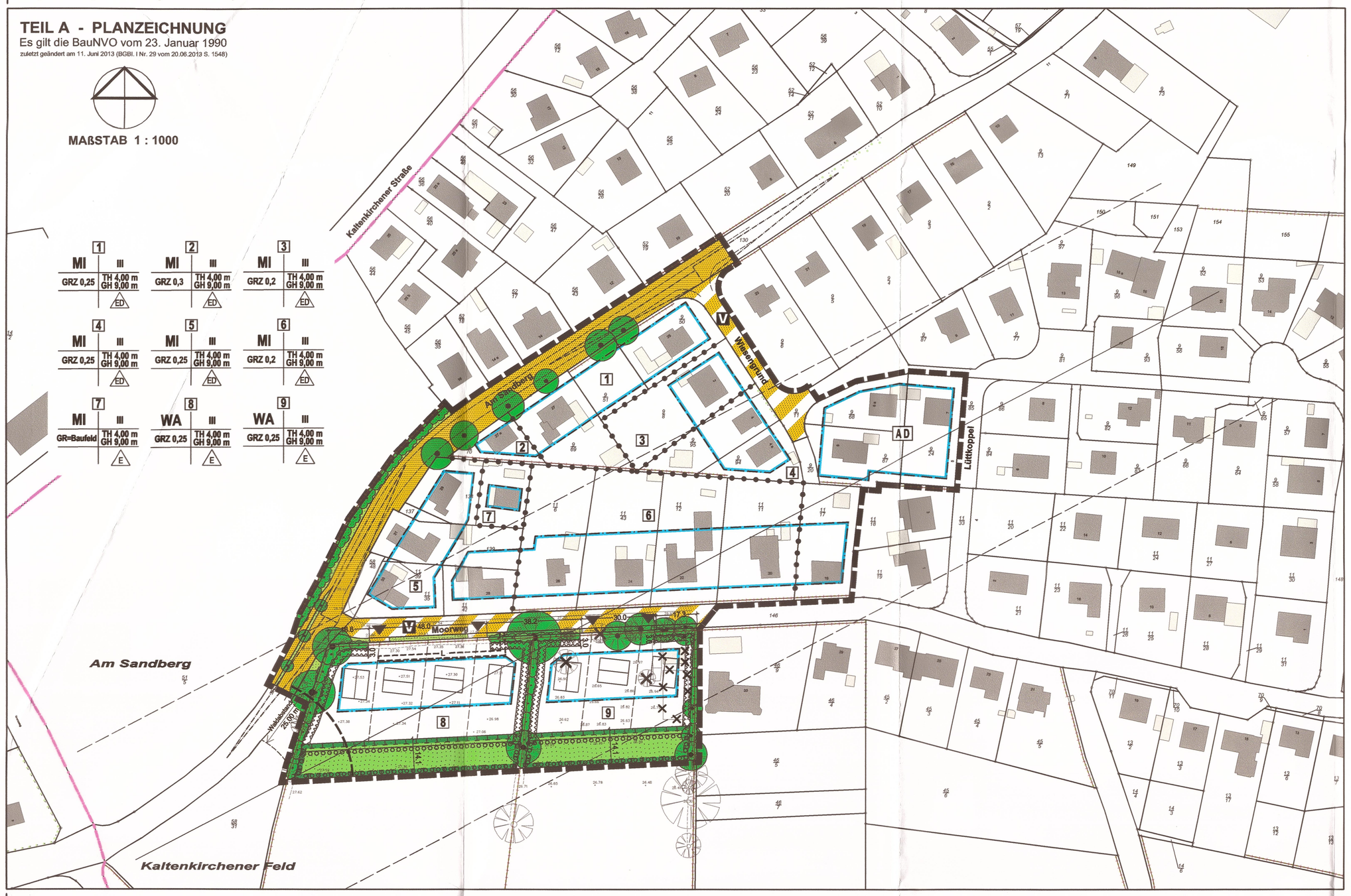
SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "AM SANDBERG / MOORWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Oersdorf vom 23. Februar 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Am Sandberg / Moorweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GRZ 0,25	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GR=Baufeld	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+17 BauNVO
TH 4,00 m	MAXIMALE TRAUFHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSROHFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSROHFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRBERUHIGTER BEREICH -	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
L	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND - KNICKSCHUTZSTREIFEN -	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	WALDABSTAND	§ 24 LWaldG
	RICHTFUNKSTRECKE MIT SCHUTZBEREICH	*§ 9 Abs. 6 BauGB*
AD	ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL	§ 9 Abs. 6 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
74	FLURSTÜCKSNUMMER	
34.62	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME	
	SICHTDREIECK	
8	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
3,0	MASSANGABE IN METERN	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21. November 2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 04. Dezember 2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05. Mai 2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22. Mai 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11. August 2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. September 2016 bis einschließlich 31. Oktober 2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21. September 2016 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. September 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.10.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, Kaltenkirchen, den 14.04.17 — Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23. Februar 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat der des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. Februar 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

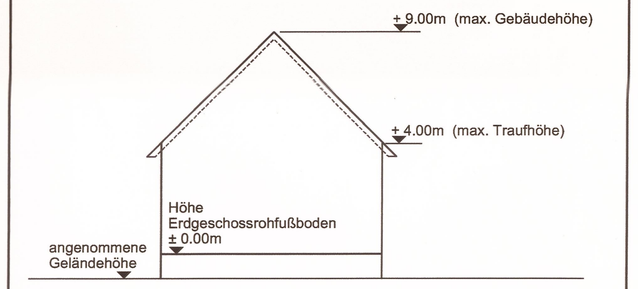
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

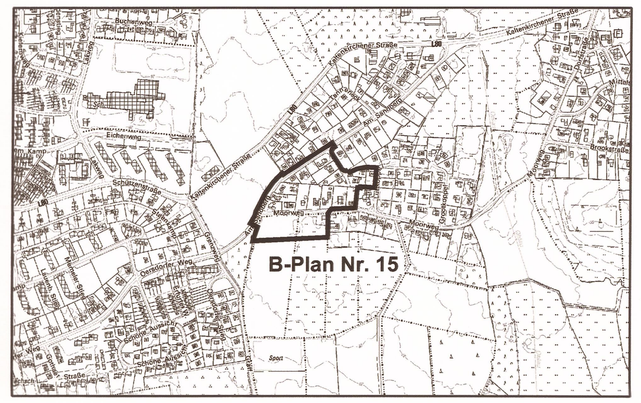
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26. APR. 2017 ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüche 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 27. APR. 2017 in Kraft getreten.

Oersdorf, den 20. APR. 2017 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

SYSTEMSCHNITT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



LAGEPLAN



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. In den festgesetzten WA-Gebieten sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2. In den festgesetzten MI-Gebieten sind nicht zulässig:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

2.1 In allen Teilgebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen um das Maß der Baukonstruktion für nachträgliche Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden um maximal 0,25 m überschritten werden.

3) Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den Teilgebieten 7 bis 9 mit der Festsetzung -Einzelhaus- 600 m² je Einzelhaus und in den Teilgebieten 1 bis 6 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- 600 m² je Einzelhaus und Doppelhaushälfte.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

4.1 In den Teilgebieten 7 bis 9 mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4.2 In den Teilgebieten 1 bis 6 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

5) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 und 18 BauNVO

5.1 In allen Teilgebieten darf bei einer Neubebauung die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Hauptgebäude eine maximale Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt der im Baufeld vorhandenen gewachsenen Geländehöhe nicht überschreiten.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

5.2 Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

5.3 Untergeordnete Bauteile (z.B. Abgas- und Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

6) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4, 14 und 22 BauGB, § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen nicht zulässig.

6.2 In allen festgesetzten WA- und MI-Gebieten sind Zuwegungen, ebenerdige Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, 25 a und b BauGB

7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen in einem maximalen Abstand von 10,0 m zu den abgängigen Gehölzen vorzunehmen.

8) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB

8.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südlichen Rand des Plangeltungsbereichs ist in Ost-West-Richtung ein Knick we folgt neu anzulegen.

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über dem Gelände anzulegen. Der Erdwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken. Der Knick ist mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen.

Bäume (Überhälter):	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe,
Sonstige Baumarten:	Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm,
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60/100 cm.

Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Zu angrenzenden Nutzungen sind Knickschutzstreifen von mindestens 6,0 m Breite zum WA-Gebiet im Norden sowie mindestens 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Alle 1-2 Jahre ist eine Mahd nach dem 15.07. durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren und zu entsorgen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist durch einen umlaufenden Zaun gegen Wildverbiss zu schützen.

9) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

9.1 Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie eine Nutzung als Lagerfläche sowie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

10) Ableitung des Oberflächenwassers
§ 9 (1) 14 BauGB

10.1Innerhalb der WA-Gebiete ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

11) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

11.1In allen Teilgebieten müssen die Hauptgebäude von Doppelhäusern je Doppelhaus in Material und Farbton eine einheitliche Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufweisen.

11.2In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig.

Ausspannungen innerhalb der Fläche der Solaranlagen sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Hinweise

1. Auf die Beachtung der im Umweltbericht (Kapitel 6.1) beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

2. An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Teile des WA-Gebietes innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten, reduzierten Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG einzuhalten.

3. An das Plangebiet nördlich angrenzend befindet sich ein archäologisches Denkmal, dessen Abgrenzung als flächige Darstellung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Bei Eingriffen in die Fläche sind die entsprechenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

4. Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundplätze/Denkmale bekannt, die in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche ist daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:
„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit."

5. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

6. Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Richtfunkstrecke ist ein Schutzbereich freizuhalten. Innerhalb der im Plan ebenfalls gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 60,0 m über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

7. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG, die nicht innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden können, erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem „Ökokonto Kisdorf" (AZ 670031.8540.1503.16-0001).

Das Ökokonto befindet sich auf dem Flurstück 15 der Flur 68/2, Gemarkung Kisdorf in der Gemeinde Kisdorf. Die Flächen werden gemäß den Vorgaben des Ökokontos auf einer Teilfläche zu Extensivgrünland entwickelt. Auf einer anderen Teilfläche findet Waldumbau mit Nutzungsaufgabe statt.

Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 109 Ökopunkten ausgebucht.

Pflanzliste

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus

Strauch- und Baumarten

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE OERSDORF

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de