

# ZEICHENERKLÄRUNG

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

## Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- GRZ 0,2  
GRZ 0,25
  - Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Einfahrt
- Grünflächen (§ 5 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB)**
- Garten
  - privat

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Knick neu
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhaltung eines Baumes
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB) (Knickschutzstreifen (KS))
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
- Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)
  - Knick (§ 25 (3) LNatSchG)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
  - Katasteramtliche Flurstücknummer
  - Vermessungslinie mit Maßangabe
  - Gebäude mit Hausnummer

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohldweg - Nord" Teilgeltungsbereich 1 "Wohldweg - Nord", Teilgeltungsbereich 2 "Winsener Straße/Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 25.04.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 07.02.2007 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.10.2006 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschuldprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 28.08.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.09.2007 bis zum 22.10.2007 während der Öffnungszeiten nach § 3 (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 12.09.2007 in der "Umschau" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Oersdorf, den .....

Siegel .....

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, den .....

Siegel .....

Leiter des Katasteramtes

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

Gemeinde Oersdorf, den .....

Siegel .....

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 ..... 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Oersdorf, den .....

Siegel .....

Bürgermeister

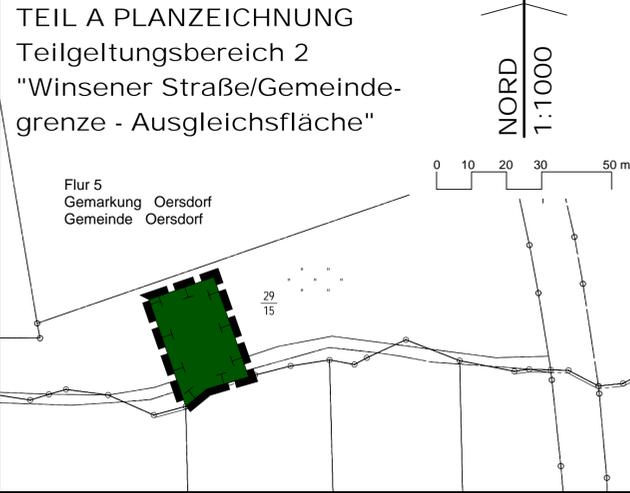
# TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
  - Tankstellen gem. § 6 (2) 7 BauNVO sind im Mischgebiet nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO) Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
  - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
  - Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte maximale eine Wohneinheit. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 10,0 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnkante des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes, betragen. Ausgenommen sind Einrichtungen für technische Anlagen, wie z.B. Antennen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Maximal sind östlich des Wohldweges, nördlich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche fünf Zufahrten zulässig. Die in der Planzeichnung eingetragenen Zufahrten können bis auf die an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche angrenzende Zufahrt in ihrer Lage innerhalb des definierten Abschnittes verändert werden. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
  - Der Erdgeschossfußboden darf maximal 1,3 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Fahrbahnkante des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes, liegen.
  - Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 50° zulässig.
  - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel- oder Walmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° bei Garagen und Carports aufweisen dürfen, sind hier auch Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper einzudecken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.
- Grünplanung**
  - Auf den von Bebauung freizuhaltenen Knickschutzstreifen (KS) der Grundstücke ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
  - Im Bereich des vorhandenen Knicks am Wohldweg sind insgesamt 4 Knickdurchbrüche mit einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 1 und 2) sind einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Grundwasserabsenkungen für Kellerbauten sind innerhalb der Laich- und Larvenzeit vom 01.03. bis zum 30.06. unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

# TEIL A PLANZEICHNUNG Teilgeltungsbereich 1 "Wohldweg - Nord"



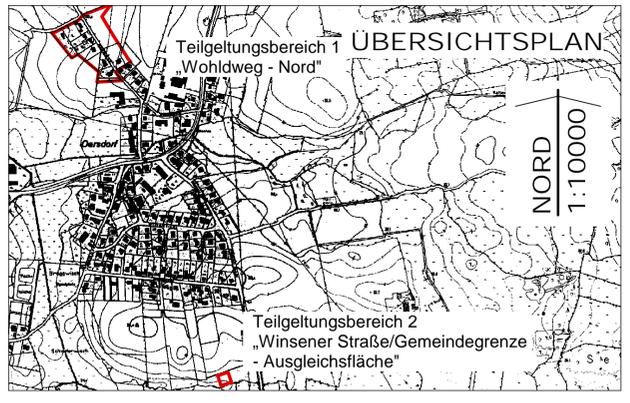
# TEIL A PLANZEICHNUNG Teilgeltungsbereich 2 "Winsener Straße/Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche"



SATZUNG DER GEMEINDE  
**OERSDORF**  
 KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**  
 "WOHLDWEG - NORD"

Teilgeltungsbereich 1: „Wohldweg - Nord“  
 Teilgeltungsbereich 2: „Winsener Straße /Gemeindegrenze - Ausgleichsfläche“



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
 EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL  
 23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
 T 04551-81520 F 04551-83170  
 stadtplanung.gebel@freenet.de