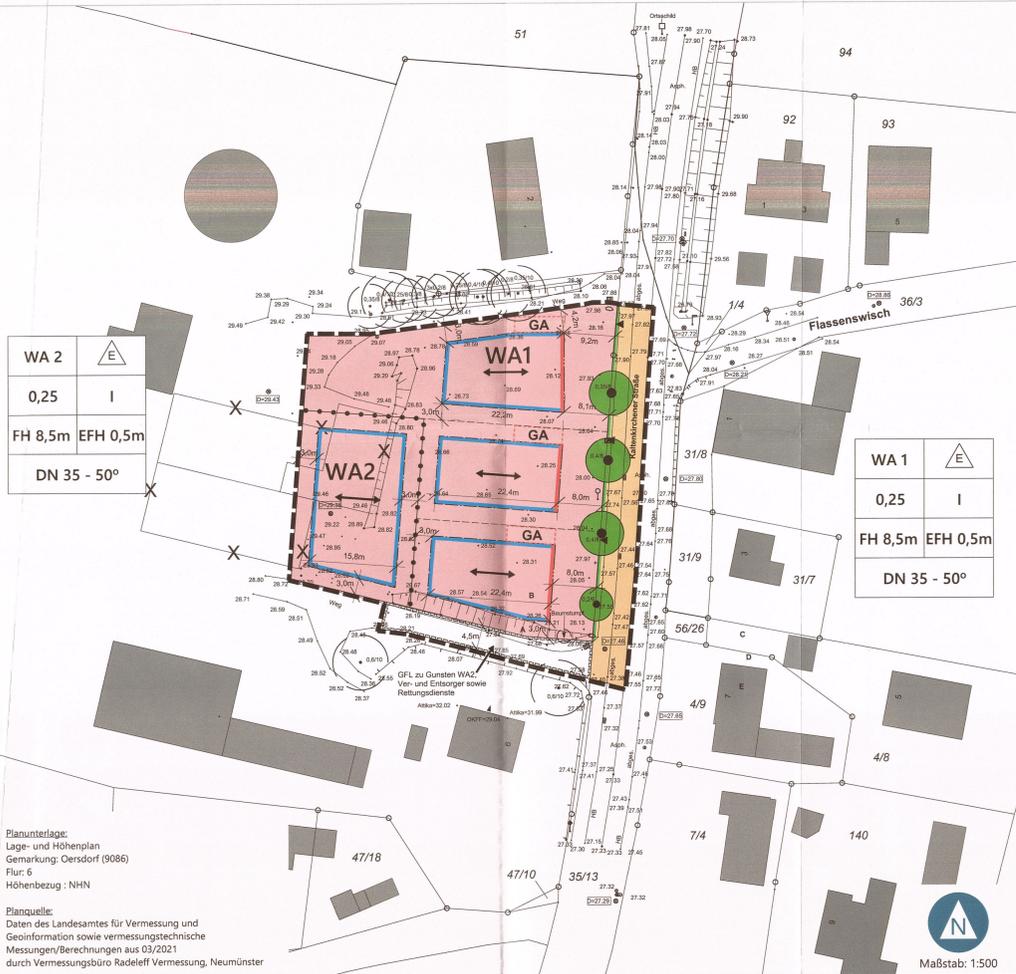


SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "KALTENKIRCHENER STRASSE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:500

Es gilt die BauNVO vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3787)



PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 / WA2 Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebiets

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FFH max. 8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

EFH max. 0,5 m Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß über Fahrbahnoberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeneiveaus (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

DN 35 - 50° Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

→ Firstrichtung (südoptimiert) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▲ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GA Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) 4, 14 und 22 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

● Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

— Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

— Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

2 Hausnummer

Flusseneuwisch Straßenname

47/18 Flurstücksbezeichnung

○ Baum im Bestand

□ Böschung

■ Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

27.65 Einzelhöhenpunkt in Metern

3.5 Vermessungslinie mit Maßangabe

— geplante Grundstückparzellierung (unverbindlich)

X Gebäudekörper abgerissen

Alle Maße sind in Meter angegeben

HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften / technische Regelwerke) können beim Fachbereich Zentrale Dienste und Bauen des Amtes Kisdorf, Winsener Str. 2, 24568 Kattendorf während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Laden, 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.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe für die Bestimmung des festgesetzten Erdgeschossfußbodens (EFH) ist die Fahrbahnoberkante der Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kaltenkirchener Straße). Durch das ansteigende Gelände ist die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe um das Maß des natürlichen Geländeanstiegs, bezogen auf den Bezugspunkt, zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

2.2 In allen Teilgebieten darf bei einer Neubebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude eine maximale Höhe von 0,50 m über den ermittelten Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.3 Die maximal zulässigen Firsthöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus in den WA-Gebieten hat mindestens 600 m² zu betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. Vbg. mit § 31 Abs. 1 BauGB)

4.1 Im Teilgebiet WA 1 mit der Festsetzung -Einzelhaus- ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

4.2 Im Teilgebiet WA 2 mit der Festsetzung -Einzelhaus- ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.

5. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Bei Neubauvorhaben im Planungsbereich ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.

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

6.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. Zum Bau von Doppelcarports oder Doppelgaragen ist die Erweiterung der festgesetzten Flächen für überdachte Stellplätze innerhalb der festgelegten Baugrenzen der Baukörper möglich.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohnung mit einer Nutzfläche von weniger als 80 m² nur insgesamt ein überdachter Stellplatz oder Garage sowie je Wohnung mit einer Wohnfläche von 80 m² und mehr insgesamt höchstens zwei überdachte Stellplätze oder Garagen zulässig.

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

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 u. 9 BauNVO und § 84 LBO)

7.1 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke im WA 1, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 0,80 m überschreiten unzulässig. Einfriedungen und Anpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnete Fläche ABCDE ist zwischen den Linien AB und CDE durchgängig eine 3,5 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke im WA 2, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten zu belasten.

9. Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

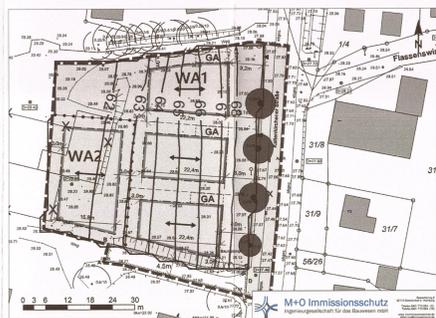


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

9.2 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem in der nachfolgenden Abbildung mit (A) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäuseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

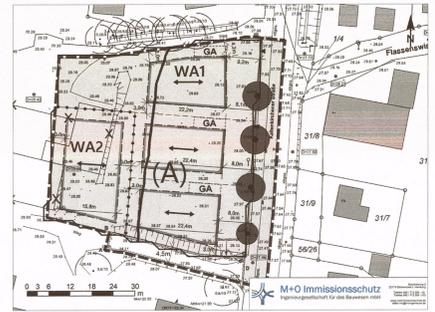


Abbildung 2: schutzbedürftige Außenwohnbereiche (A)

9.3 Werden schutzbedürftige Räume errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

9.4 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Die festgesetzten Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm hoch zu ersetzen.

10.2 Für Arbeiten in den Wurzelschutzbereichen (Baumkrone zzgl. 1,5 m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln. Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s.u. „Wurzelschachtung“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.

10.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Terrassen, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

11.1 Bei Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad zulässig. Die angegebene Dachneigung gilt nur für die Hauptdachflächen. Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer bebauten Fläche bis zu 30 m² dürfen mit Flachdach gebaut werden.

11.2 Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel, dürfen je Dachseite insgesamt nicht länger als 2/3 der Trauffänge sein. Dieses Gesamtmaß gilt auch für die Summe einzelner kleinerer Aufbauten. Je Dachseite dürfen nicht mehr als 3 Dachaufbauten geschaffen werden. Der Abstand zwischen Ortgang und Dachaufbauten muss mindestens 2,50 m betragen.

11.3 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tondachziegel zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten und bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.

11.4 Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbunt und anthrazit bis schwarz zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Wintergärten.

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

11.6 Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rot-bunt. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten.

11.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen und bewegliche Teile sowie himmelwärts gerichtete Strahler sind unzulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Kaltenkirchener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.04.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau Nr. 19 am 12.05.2021 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.04.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Umschau Nr. 27 am 07.07.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-kisdorf.de ins Internet eingestellt.

Oersdorf, den 1.1. OKT. 2021


Tobias Böttcher
(Bürgermeister)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können sowie die Nachbargemeinden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Absatz 2 BauGB am 30.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefördert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen am 30.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) am 30.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oersdorf, den 1.1. OKT. 2021


Tobias Böttcher
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 03.03.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 20.10.2021


Merten Radeleit
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

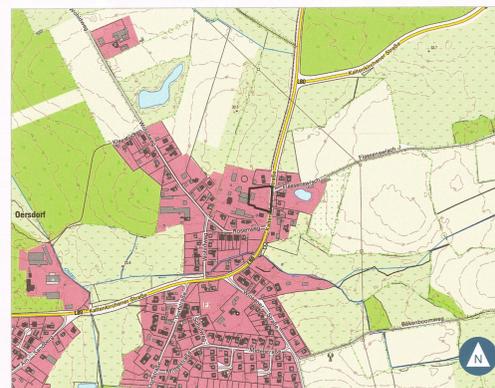
Oersdorf, den 1.1. OKT. 2021


Tobias Böttcher
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 19 „Kaltenkirchener Straße“ durch die Gemeindevertretung sowie die Internetseite des Amtes Kisdorf und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der Umschau Nr. 42 am 2.10. OKT. 2021 ersichtlich 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, Schadensersatzansprüchen 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 2.1. OKT. 2021 in Kraft getreten.

Oersdorf, den 2.5. OKT. 2021


Tobias Böttcher
(Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1:7.500

SATZUNG DER GEMEINDE OERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „KALTENKIRCHENER STRASSE“



Bearbeitung: Martin Hellriegel, Maximilian Burger