



TEIL "A" PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN

FORTSETZUNG: TEIL "B" TEXT

- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**
  - Flachdächer sind nicht zulässig.
  - Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Stellplätze und ihre Zufahrten, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen und sonstigen Zugewegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.
  - Grundstückseinfriedigungen sind als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) mit einer Pflanzhöhe von 3 Pflanzen je lfd. Meter zulässig. Werden Drain- oder Holzzaune errichtet, so dürfen diese nur hinter die Hecke (auf der Innenseite des Grundstückes) gesetzt werden und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
  - Das anfallende Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
  - Pro Grundstück ist ein kleinkroniger heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Es gilt die Bauamtsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58).

**FESTSETZUNGEN:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3
- Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) BauGB, § 16 (2) und § 17 bis 21 BauAVO
- GRZ: Grundflächenzahl § 19 BauAVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: § 16 (4) BauAVO
- Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauAVO
- Offene Bauweise: § 22 (1) BauAVO
- nur Einzelhäuser zulässig: § 22 (2) BauAVO
- Baugrenze: § 23 (3) BauAVO
- Baugestaltung: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
- Verbindliche Dachform, Dachneigung: 28°-45°
- Dachneigung: Satteldach bzw. Walmdach möglich.
- Verkehrsflächen: § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie.
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Garten:
- Mit Geh- = G, Fahr- = F und Leitungsrechten = L zu be-lastende Flächen, I mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten § 9 (1) 21 BauGB
- Begünstigter: Baugrundstück einschließlich Versorgungs-träger.
- Knickschutzstreifen: § 9 (1) 20 BauGB

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**

- Knick vorhanden, § 15 b LNBatsch

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummern.
- Durchlaufende Nummerierung der Baugrundstücke.
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage.
- Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage.
- Künftig fortfallende bauliche Anlage.
- Maßlinien mit Maßangabe.
- Höhenlinien.
- Bereich der baulichen Festsetzungen.

**TEIL "B" TEXT:**

- Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
  - Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> erforderlich.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.
  - Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie nicht mehr als 75 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.
- Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse (§ 31 Abs. 1 BauGB)**
  - Abweichend von der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Eingeschossigkeit ist ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn eine Firsthöhe von 8,50 m und eine Dachneigung von 28° nicht überschritten werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)**
  - Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite. Soweit der Bebauungsplan keine anderlautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
    - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite,
    - b) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.
  - Die Firsthöhe der baulichen Anlage darf eine Höhe von maximal 8,50 m über OK Erdgeschoß-Fußboden nicht überschreiten.

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
**TENSFELD**  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
FÜR DAS GEBIET  
"AUF DEM HOLM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Auf dem Holm" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998 / m amtlichen Bekanntmachungsblatt am 03.12.1998 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.12.1998 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist nach 03.12.1998 durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.02.1999 abgebrochen worden. Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.12.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt und sind in dem Protokoll schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.12.1998 in Rückpunkt 03.12.1998 in der Zeit vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.11.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.01.1999 bis zum 18.01.1999 während der Dienststunden / folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.12.1998 in Rückpunkt 03.12.1998 in der Zeit vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998 während der Dienststunden / folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.12.1998 in Rückpunkt 03.12.1998 in der Zeit vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.02.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.02.1999 gebilligt.

GEMEINDE TENSFELD  
DEN 25.2.1999  
BÜRGERMEISTER

KATASTERAMT BAD SEGEBERG  
DEN 03. März 1999  
LEITER DES KATASTERAMTES

GEMEINDE TENSFELD  
DEN 25.2.1999  
BÜRGERMEISTER

11. Der Satzungsbeschluß der Gemeinde zum Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu erhalten ist, sind am 27.2.1999 werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.2.1999 (vom 03.12.1998 bis zum 03.12.1998) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung sowie auf die Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.2.1999 in Kraft getreten.

GEMEINDE TENSFELD  
DEN 19.2.1999  
BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER