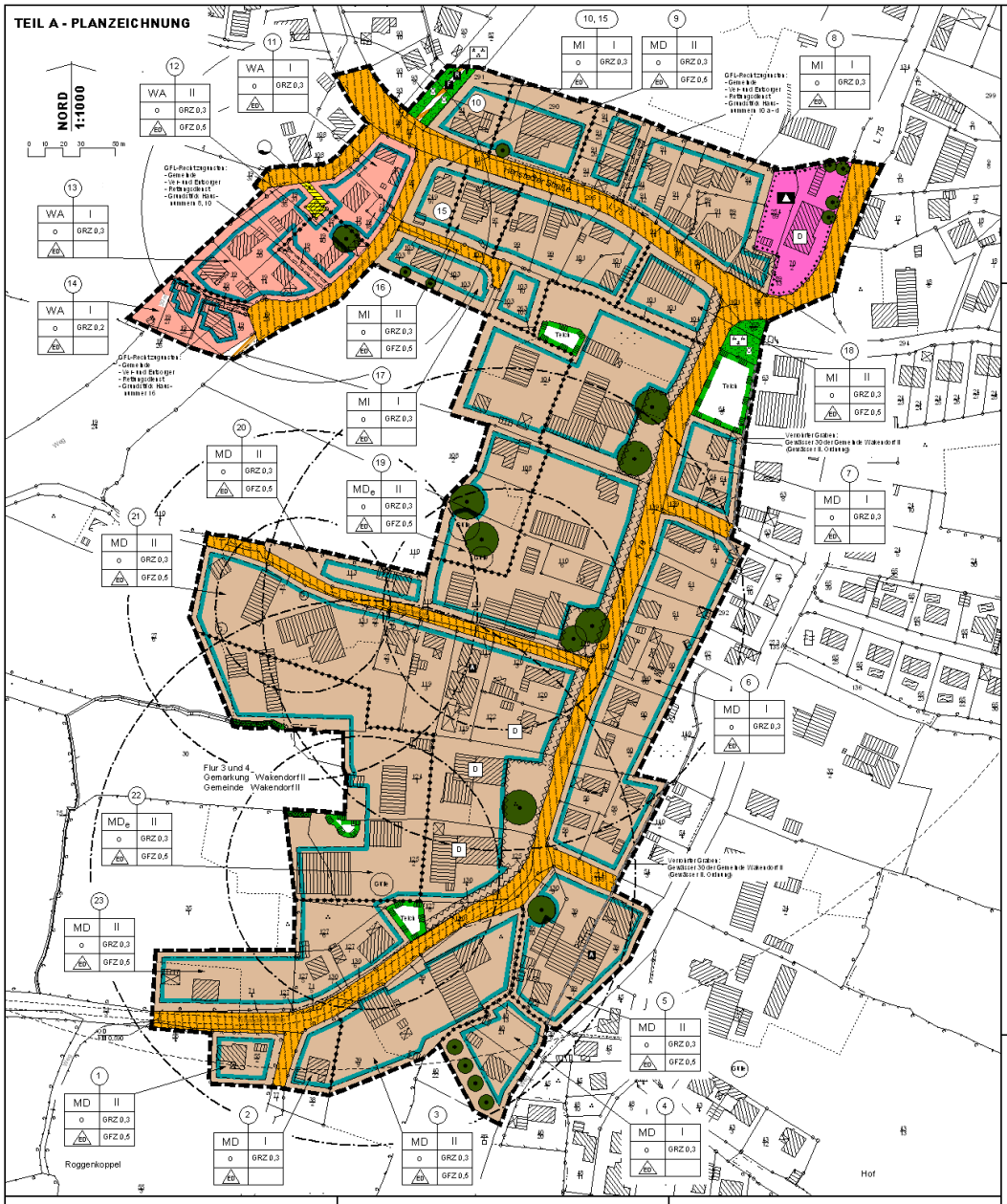
TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1. Allgemeines
1.1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 2 - 5 BauNVO, § 5 (3) BauNVO, § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
Im Dorfgebiet (MD) und Nutzungen gem. § 5 (2) 9 BauNVO sowie im Mischgebiet (MI) gem. § 6 (2) 7 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5 (2) 1, 4 und 6 BauNVO zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
1.2. Einzelhäuser:
Pro 600 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1.3. Doppelhäuser:
Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
Die Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte hat mind. 300 m² zu betragen.
(§ 9 (1) 3 und 6 BauGB)
1.4. Im Bereich der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO bis auf § 2 (1) 1 und 4 LBO unzulässig. Die Zulässigkeit von § 2 (1) 4 LBO gilt nur für die Errichtung offener Stellplätze und Abstellanlagen sowie deren Zufahrten. (§ 9 (1) 10 BauGB)
1.5. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1.6. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb der Grundfläche des Gebäudes, darf bei Eingeschossigkeit maximal 9,0 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 10,5 m betragen.

2. Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)
2.1. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig.
2.2. Häuser in Blockbauweise sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Unterdorf - Westseite", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.09.2005. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgte nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Umschau" am 19. 10. 2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 06.09.2007 durchgeführt.
3. Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde durch Beschluss vom 21.06.2005 abgesehen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
5. Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2008 bis zum 13.10.2008 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 03.09.2008 in der "Umschau" ortsüblich bekanntgemacht.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a (2) BauGB am 28.08.2008 erneut beteiligt.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2009 und am 10.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.08.2009 bis zum 28.09.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.08.2009 in der "Umschau" ortsüblich bekanntgemacht.
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a (2) BauGB am 13.08.2009 erneut beteiligt.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Wakendorf II, den .....

Siegel .....
Bürgermeister

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

Bad Segeberg, den .....

Siegel .....
Leiter des Katasteramtes

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

Gemeinde Wakendorf II, den .....

Siegel .....
Bürgermeister

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 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 Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .....in Kraft getreten.

Gemeinde Wakendorf II, den .....

Siegel .....
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE

WAKENDORF II

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Unterdorf - Westseite"

ÜBERSICHTSPLAN

Verfahrensstand

Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL JAN GEBEL
23795 BAD SEGEBERG, WACHSTRASSE 1
T 04551-81520 · F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de

Stand: 29.04.2010

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 (PlanzV90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MDe – Eingeschränktes Dorfgebiet
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GFZ 0,5 – Geschossflächenzahl
- GRZ 0,3 – Grundflächenzahl
- I, II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und (8) BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- p – privat
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F – Fußweg
- R – Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 und (8) BauGB)
- Wasserflächen und Wasserläufe
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (8) BauGB)
- Parkanlage
- O – für die Öffentlichkeit
- p – privat
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (8) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aufpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Baum, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
- MI Grün-, Park- und Sportanlagen zu bebauende Flächen zeigen bei der Aufgabe des Grundstücks, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie von Fettnäpfchen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gem. § 25 (3) LNatSchG (geschützter Biotop)
- Biotop (§ 25 (3) LNatSchG)
- Gewässer II. Ordnung hier: Gewässer 3 der Gemeinde Wakendorf II als verrohrter Graben
- OD FBH 0,500 – Ortsdurchfahrt Bundesfernstraße (§ 4 StrWG)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Wallanlage hier: Wall (§ 24 LNatSchG)
- A – Altablagerungsverdachtsflächen
- Linie mit besonderer Schutzzone des Wasserwerkes
- Immissionsschutzzonen gem. VDI-RL 3471

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Katastergrenze
- 40 – Katastergrenze Flurstücksnummer
- Vermessungspunkt mit Höhenangabe
- Gebäude mit Hausnummer