

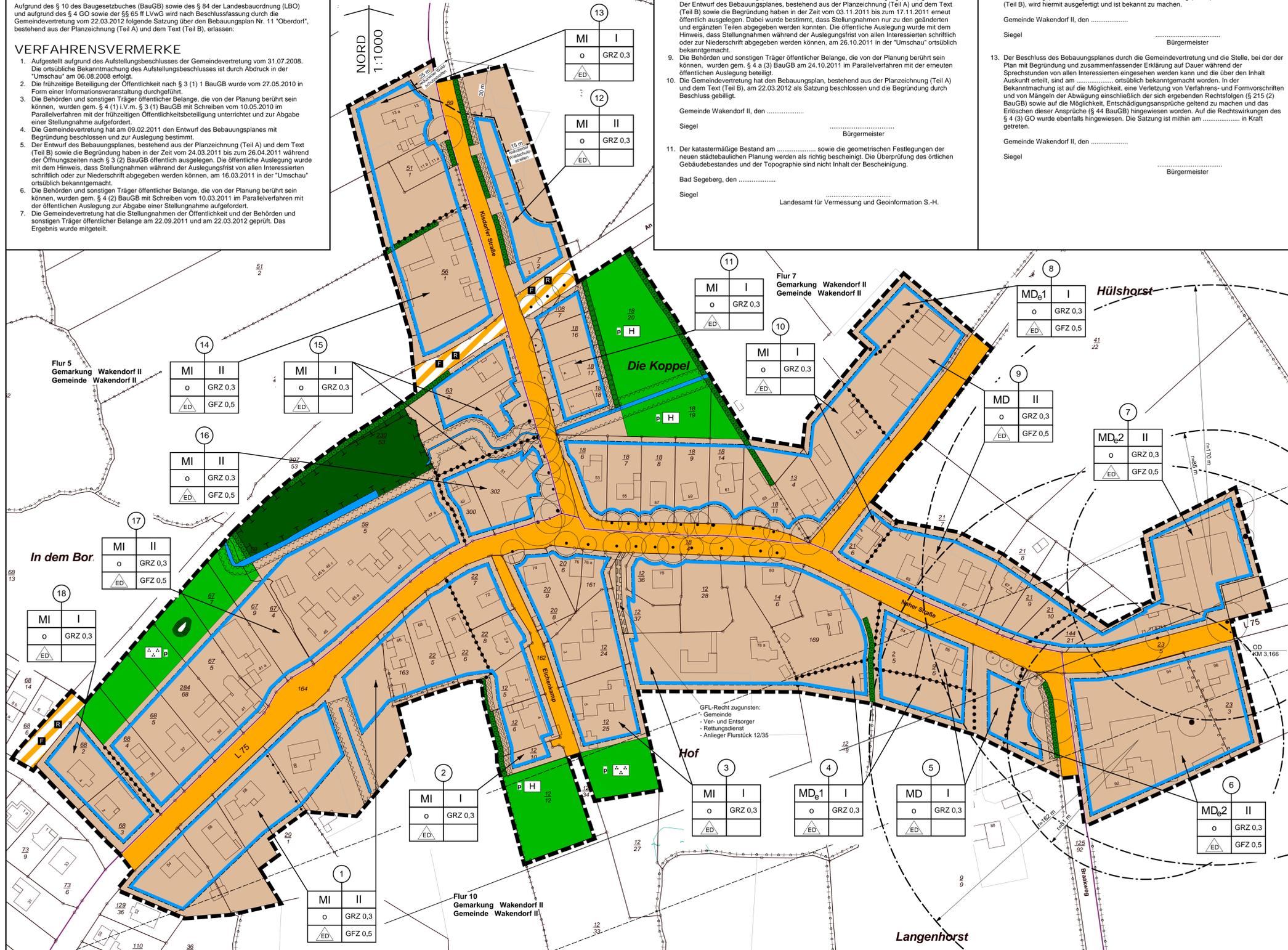
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff. LVwG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Oberdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Umschau" am 06.08.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde vom 27.05.2010 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. 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 10.05.2010 im Parallelverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2011 bis zum 26.04.2011 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 16.03.2011 in der "Umschau" ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.03.2011 im Parallelverfahren mit der öffentlichen Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2011 und am 22.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2011 bis zum 17.11.2011 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.10.2011 in der "Umschau" ortsüblich bekanntgemacht.
 9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (3) BauGB am 24.10.2011 im Parallelverfahren mit der erneuten öffentlichen Auslegung beteiligt.
 10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Wakendorf II, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Bad Segeberg, den
- Siegel
- Bürgermeister
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation S.-H.

12. Die Bebauungsplanzeichnung, 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
13. 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
- Gemeinde Wakendorf II, den
- Siegel
- Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die "Bauordnungsverordnung (BauNVO)" in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - MD_e1, 2 Eingeschränkte Dorfgebiete (§ 1 (5) BauNVO i.Vbg.m. § 5 BauNVO)
 - 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)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Radweg
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- Zweckbestimmung Garten
 - Zweckbestimmung Hobbyhaltung
 - H privat
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 und (6) BauGB)
- Stromleitung, oberirdisch
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)
- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baum, zu erhalten
- Baum, anzupflanzen
- Knick, anzupflanzen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: gem. § 21 (1) LNatSchG geschütztes Biotop
- Knick (§ 25 (3) LNatSchG)
- Ortsdurchfahrt an klassifizierter Straße (§ 4 StrWG)
- Waldschutzzreifen (§ 24 LWaldG)
- Immissionsschutzradien gem. VDI-RL 3471 mit Maßangabe
- Anbauverbotszone (20 m zum Fahrbahnrand) (§ 29 (1) StrWG)
- Richtfunkverbindung mit Schutzstreifen (50 m zur Leitungssache)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Katasteramtliche Flurstücksnummer mit Grenzmaß
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Vermessungslinie mit Maßangabe
- Gebäude mit Hausnummer

TEIL B - TEXT

- 1. ALLGEMEINES**
 - 1.1. Die Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, (§ 1 (6) BauNVO) Im Dorfgebiet (MD) sind Nutzungen gem. § 5 (2) 9 BauNVO sowie im Mischgebiet (MI) gem. § 6 (2) 7 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO) Im eingeschränkten Dorfgebiet 1 (MD_e1) sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5 (2) 1, 4 und 6 BauNVO zulässig. (§ 1 (5) BauNVO) Im eingeschränkten Dorfgebiet 2 (MD_e2) sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5 (2) 1 und 4 BauNVO zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
 - 1.2. Innerhalb der beiden Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hobbyhaltung ist pro Fläche die Errichtung eines offenen Unterstandes für Tiere mit einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.3. Einzelhäuser: Pro 600 m² Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) BauGB) Doppelhäuser: Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 1.4. Die Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte hat mind. 300 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 und 6 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 Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des Gebäudes, darf bei eingeschossigkeit maximal 9,0 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 10,5 m betragen. Dies gilt nicht für Bereich 11. Sonderregelung für Bereich 11: Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 9,0 m betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.7. Sonderregelung für Bereich 11: Der Rohfußboden der baulichen Anlagen muss mindestens 0,5 m und maximal 1,0 m unter dem Niveau des dazugehörigen Straßenniveaus liegen.
 - 1.8. Für den Bereich des 30 m breiten Waldschutzzreifens auf dem Grundstück Kisdorfer Straße 10 gilt, dass im Falle einer Waldumwandlungsgenehmigung die festgesetzte nördliche Baugrenze unter Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m bis zur nördlichen Plangebietsgrenze entsprechend überschritten werden kann. (§ 31 (1) BauGB i.Vbg.m. § 23 BauNVO) Für den Bereich des auf 15 m reduzierten Waldschutzzreifens der Grundstücke Kisdorfer Straße 8 und 10 gilt, dass im Falle einer späteren Einzelfallprüfung und eventuell damit verbundenen Änderungen des Waldschutzzreifens die östliche Baugrenze in diesem Bereich unter Einhaltung eines Abstandes von 3,0 m bis zu der östlichen Plangebietsgrenze entsprechend überschritten werden kann. (§ 31 (1) BauGB i.Vbg.m. § 23 BauNVO)
 - 2. GESTALTUNG (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer zulässig. Dies gilt nicht für Bereich 11.
 - 2.2. Blockbohlenhäuser und Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig. Unter dem Begriff "Blockbohle" sind hier runde Holzstämmen zu verstehen.
 - 3. GRÜNPLANUNG**
 - 3.1. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig (§ 9 (1) 10 BauGB).
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
Hinweis der Forstbehörde Mitte:
Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldschutzzreifens ist verboten. (§ 24 (1) Satz 2 LWaldG)

SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "Oberdorf"



Verfahrensstand				
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de
Stand: 02.04.2012