

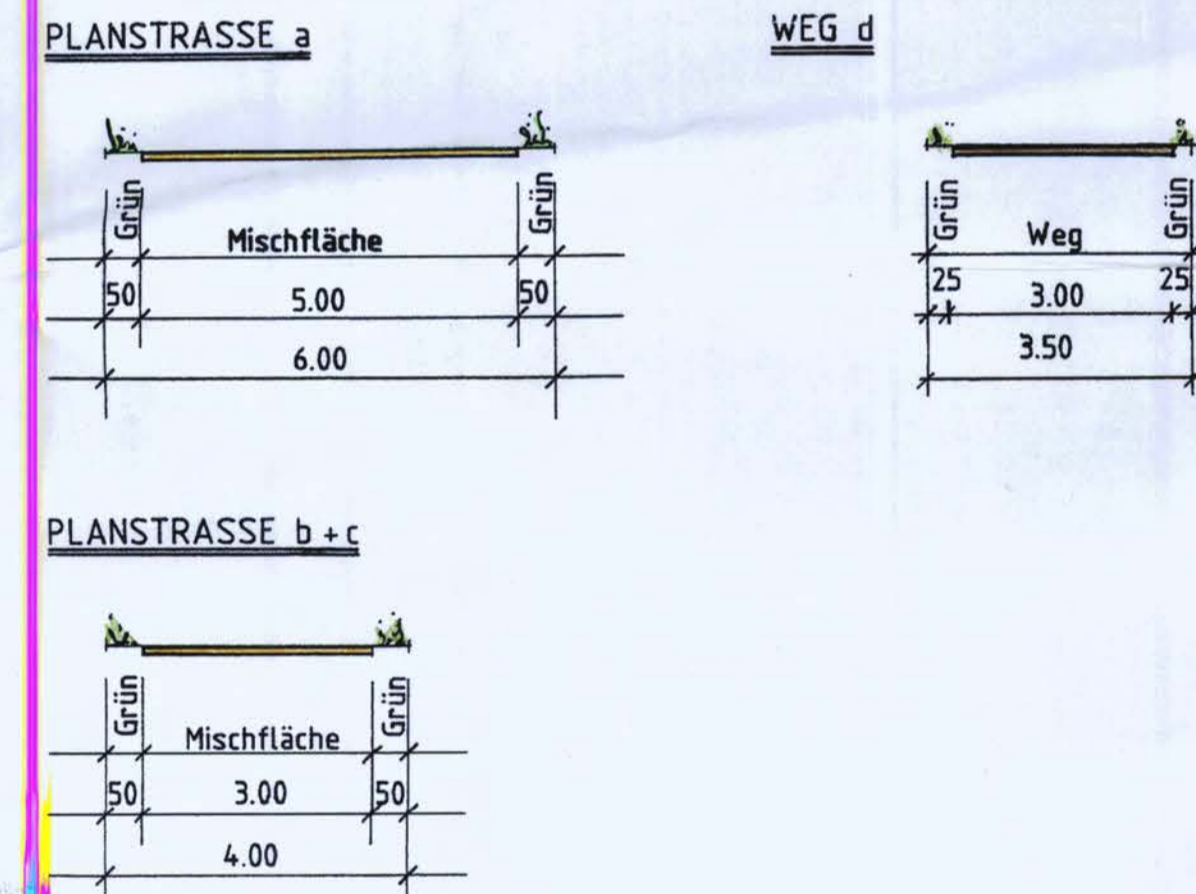
# SATZUNG DER GEMEINDE OSTENFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "MÜHLENKOPPEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.01.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Mühlenkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

## ÜBERSICHTSPLAN



## STRASSENPROFILE M 1:100



## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 a BauNVO)**
    - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
      - Die festgeschriebenen First- und Sockelhöhen sind auf die mittlere Höhe der geplanten Verkehrsflächen zu beziehen.
      - Höhen für eingeschossige Bauweise

Traufhöhe:	max. 4,00 m
Firsthöhe:	max. 9,00 m
Sockelhöhe:	max. 0,50 m
      - Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.
    - Höchst- und Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
    - Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Für die Allgemeiner Wohngebiete WA 1 – WA 4 gelten folgende Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (F mind.):
- |  |                                    |   |                |
|--|------------------------------------|---|----------------|
| WA 1<br>für in Aussicht gen.<br>Grundstücke Nrn. 1-3 | F mind. 750 m²                     | WA 3<br>für in Aussicht gen.<br>Grundstück Nr. 5      | F mind. 800 m² |
| WA 2<br>für in Aussicht gen.<br>Grundstück Nr. 4     | pro Doppelhaush.<br>F mind. 500 m² | WA 4<br>für in Aussicht gen.<br>Grundstücke Nrn. 8-11 | F min. 800 m²  |

### B. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnneinheit zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Für die Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sind mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm, zu verwenden.
- Auf den Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Pflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm und Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 200 cm. Pro Quadratmeter ist ein Gehölz zu pflanzen.
- Bei der Knickneuanlage ist folgendes Profil anzulegen: Fußbreite = 3,00 m, Wallhöhe mindestens 0,75 m, Wallrose = 1,50 m (leicht durchgemuldet), Seitenabstufungen = 1:1. Der Wall ist 3-reihig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Soweit möglich, ist der vorhandene Gehölzstreifen zu integrieren.
- Die vorgesehenen Saumstreifen entlang der Knicks sind als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art.
- Die vorgesehenen Saumstreifen entlang der Knicks im Bereich der Kompensationsflächen sind der Substitution zu überlassen.
- Die zu erhaltenden Knicks sind fachgerecht alle 10 – 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Im Abstand von 50 m sind Überhälter aufzubauen. Die Knicks sind ordnungsgemäß zu pflegen. Dazu gehört auch das Ausbessern des Walles mit geeignetem Bodenmaterial sowie die Nachpflanzung von Lücken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.
- Vorhandene und zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Die zu erhaltenden Knicks sind während der Baubereiten vor Beeinträchtigungen, wie Betreten, Ablagern, Befahren, Beschädigungen des Wurzelbereiches, zu schützen und ggfls. abzuzäunen.
- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind auf den privaten Grundstücken als freiwachsende oder geschüttete Hecken aus standortgerechten, heimischen oder dorrtypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Einfriedigungen muss der Zaun innerhalb oder – von der Straße aus gesehen – hinter der Hecke liegen. Die Hecken sind so zu gestalten, dass sie nach entsprechender Wachstumsdauer die Zäune verdecken. Anstatt der Hecken sind auch Trockenmauern oder Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis max. 4,00 m Breite und Zugänge bis max. 1,50 m Breite, bei Doppelhäusern Öffnungen bis max. 2 x 4,00 m Breite und Zugänge bis max. 2 x 1,50 m Breite zulässig.
- Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen-/Wiesenflächen naturnah anzulegen und entsprechend zu pflegen. Bei Baum-/Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden.
- Der Weg „d“ ist als wassergebundener Belag auf durchlässigem Untergrund auszubilden.

- Die Ausgleichsfläche im Südosten des Gebietes ist als extensive Weide oder Wiese zu erhalten, d.h. kein Umbruch, keine Neusaat oder Nachsaat, keine Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen etc.), keine Düngung, keine Verwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie sonstigen Mitteln oder Stoffen (z.B. Klärschlamm).

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990

M 1 : 1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		
WA 1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. I	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 + 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
△	zur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
△	zur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
■	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Weg, z.B. Wegprofil d	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Grünflächen i.S.v.	§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
■	öffentliche Grünfläche mit Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		
—	wasserführender Graben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		
■	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
■	Sukzessionsflächen	
■	feuchte Grünlandbrache	
■	Extensivgrünland	
■	Ebenereiche Gehölzpflanzung	
■	Versickerungsmulde	
■	zu pflanzender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■	zu erhaltender Knick mit Saumstreifen z.B. 2 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
■	zu pflanzende Hecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■	zu erhaltender Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichnungen</b>		
M1	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnungsnummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
■	Zweckbestimmung: Standplatz für Müllbehälter, z.B. M 1	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
■	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
■	durch Zulassung reduzierter Waldabstand von 10 m	§ 32 Abs. 5 LwaldG
■	Auflage: Die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden in Holzbaubauweise oder mit Weichdach innerhalb des Regelwaldabstandes von 30,00 m ist nicht erlaubt.	
—	Anbauverbotszone von der Landesstraße (L 47) 20 m vom Fahrbahnrand	§ 29 Abs. 16 Str.WG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
—	vorgesehene Flurstücksgrenze	
15/17	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 15/17	
1	Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1	
- 3 -	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m	
■	vorhandenes Gebäude	
△	Sichtdreieck	
<b>Erklärung der Nutzungsschablonen</b>		
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl, max.		
Bauweise		

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Aushängkästen der Gemeinde Ostfeld vom 12.07.00 bis zum 30.07.00 erfolgt.

Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.06.02 durchgeführt worden.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.07.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Die Gemeindevertretung hat am 06.11.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.12.02 bis zum 02.01.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushängkästen der Gemeinde Ostfeld vom 14.11.02 bis zum 20.12.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Der katastermäßige Bestand am 04.02.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.						
Büdelndorf, den 21.02.2003		Öffentlich-Vermessungsing.				
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.01.03 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.						
Ostfeld, den 22.1.03		Der Bürgermeister				
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zumachen.						
Ostfeld, den 26.2.03		Der Bürgermeister				
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden in den Aushängkästen der Gemeinde Ostfeld und des Amtes Ostfeld vom 22.1.03 bis zum 22.2.03 ortsüblich bekannt gemacht. 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, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.2.03 in Kraft getreten.						
Ostfeld, den 25.3.03		Der Bürgermeister				
<b>VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH</b>						
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10 (1)	§ 10 (2)	§ 10 (3)
■	■	■	■	■	■	■
STAND: 14.11.02 / 03.02.03						
<b>GEMEINDE OSTENFELD</b>						
<b>KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE</b>						
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 3</b>						
<b>"MÜHLENKOPPEL"</b>						
DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BDB						
AM GYMNASIUM 2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 · FAX. 04331/1324-24						