

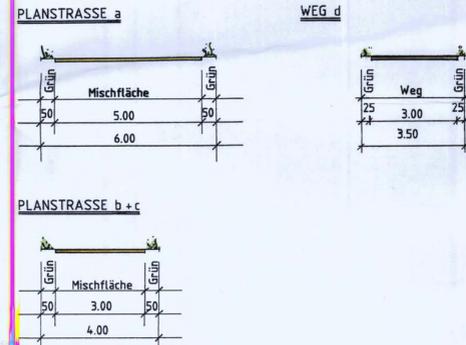
SATZUNG DER GEMEINDE OSTENFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET "MÜHLENKOPPEL"

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 für in Aussicht gen. Grundstücke Nrn. 1-3 | F mind. 750 m² | WA 3 für in Aussicht gen. Grundstück Nr. 5 u. Grundstücke Nrn. 6-7 | F mind. 800 m² |
| WA 2 für in Aussicht gen. Grundstück Nr. 4 | pro Doppelhaush. F mind. 500 m² | WA 4 für in Aussicht gen. Grundstücke Nrn. 8-11 | F min. 800 m² |

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

- Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnreihe 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. abzustützen.
- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind auf den privaten Grundstücken als freiwachsende oder geschüttete Hecken aus standortgerechten, heimischen oder dorftypischen 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).

5.12 Die Ausgleichsfläche im Nordosten ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

- Sofern die Bodenverhältnisse dieses zulassen, ist anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser über Versickerungssysteme dem Boden zuzuführen. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen, Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser.
- Überschüssiges, nicht versickerbares Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und Grundstücken ist in einer Mulde, die innerhalb der Ausgleichsfläche auf der Grünlandtrache als Versickerungsfläche festgesetzt ist, zu versickern.
- Parkplatzflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasser-durchlässigem Pflaster bzw. die Flächenbefestigung ist ohne Bodenversiegelung mit Drainagen oder Rasengassen unter Verwendung von Betonstein- wie auch Natursteinpflaster herzustellen.
- Die Grenz- und Wandflächen von Garagen und offenen Garagen sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Für die in der Planzeichnung (Teil A) mit „L“ bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zur Führung einer Entwässerungsleitung zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers und der Gemeinde für Verlegung und Unterhaltungszwecke festgesetzt. Die Fläche dient neben der eigentlichen Leitung auch beim Verlegen der Leitung als Lagerfläche für den Aushub des Grabens.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Die Anforderungen an den Schallschutz sind gemäß DIN 4109 im Hochbau einzuhalten.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. LBO)**
 - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25 - 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, sind hiervon ausgenommen.
 - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern angepasst. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
 - Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.
 - Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

| | |
|-----------|----------------------|
| 1. weiß | 5. rosa/pink |
| 2. gelb | 6. türkis |
| 3. lila | 7. Neonfarben |
| 4. orange | 8. hellblau/hellgrün |

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 |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| 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 |
| Bauweise, Baugrenzen | | |
| 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 |
| Verkehrsflächen | | |
| ■ | 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 |
| Grünflächen | | |
| ■ | öffentliche Grünfläche mit Spielplatz | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| ■ | private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses | | |
| — | wasserführender Graben | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald | | |
| ■ | Flächen für Wald | § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | |
| ■ | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| ■ | Sukzessionsflächen | |
| ■ | feuchte Grünlandtrache | |
| ■ | 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 |
| Sonstige Planzeichen | | |
| 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 |
| Nachrichtliche Übernahmen | | |
| ■ | 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 |
| Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| — | 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 | |
| Erklärung der Nutzungsschablonen | | |
| 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 Ostenfeld vom 12.07.00 bis zum 30.07.00 erfolgt.

Ostenfeld, den 22.1.03 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.06.02 durchgeführt worden.

Ostenfeld, 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.

Ostenfeld, den 22.1.03 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 06.11.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostenfeld, 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 Ostenfeld vom 14.11.02 bis zum 20.12.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostenfeld, 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.

Büdeltsdorf, den 21.02.2003 öffentliches Vermessungswesen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostenfeld, 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.

Ostenfeld, 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.

Ostenfeld, 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 Ostenfeld und des Amtes Ostenfeld vom 23.02.03 bis zum 23.03.03 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.

Ostenfeld, den 25.3.03 Der Bürgermeister

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

| | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| § 3 (1) | § 4 (1) | § 3 (2) | § 3 (3) | § 10 (1) | § 10 (2) | § 10 (3) |
| ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |

STAND: 14.11.02 / 03.02.03

GEMEINDE OSTENFELD

KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"MÜHLENKOPPEL"

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BDB
AM GYMNASIUM 2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 · FAX. 04331/1324-24