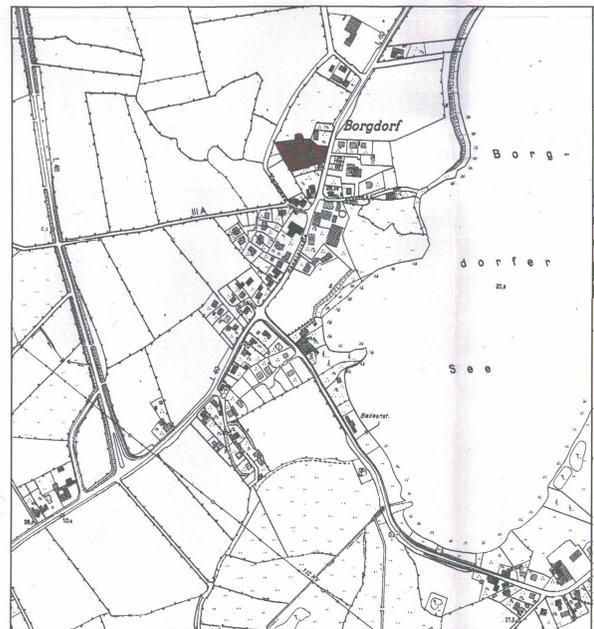


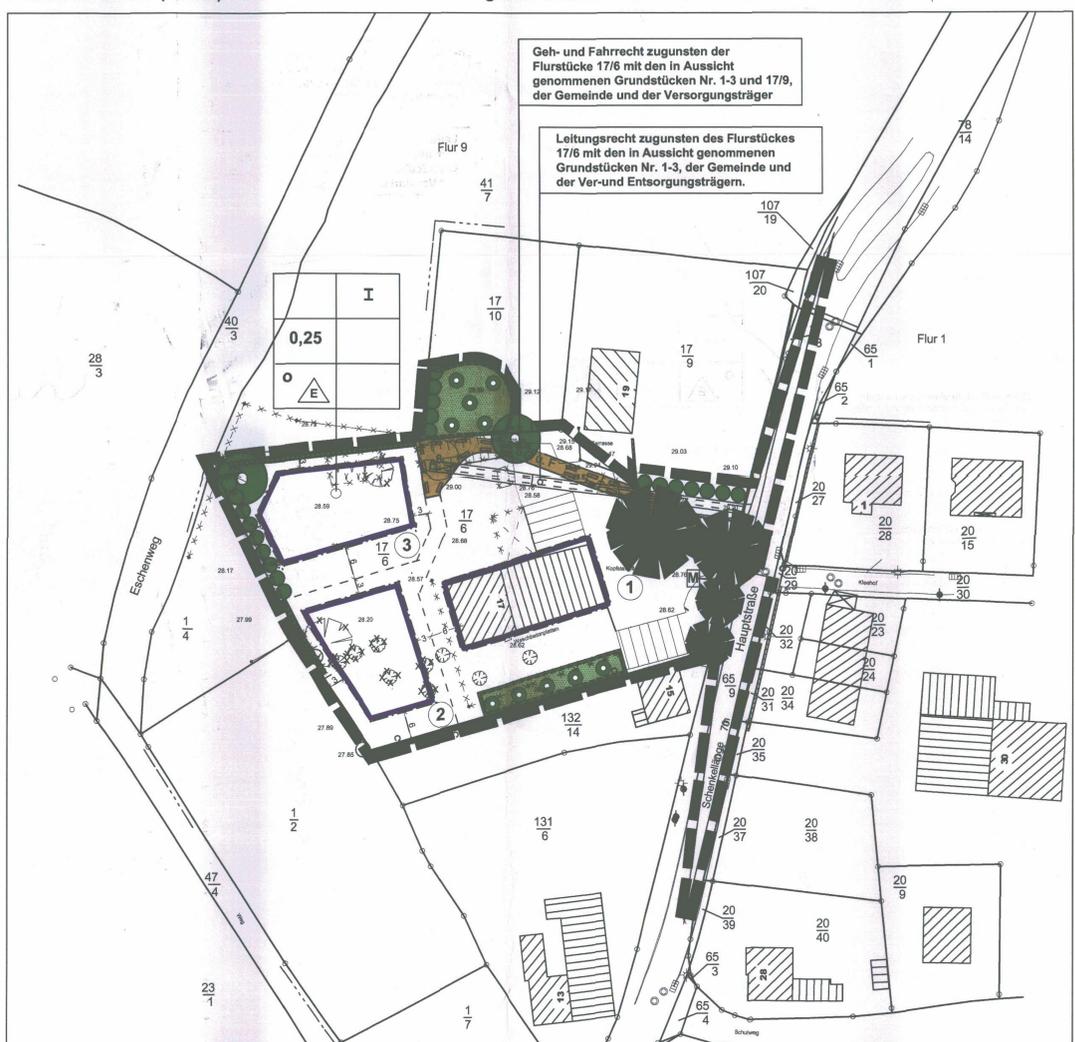
SATZUNG DER GEMEINDE BORG DORF-SEEDORF ÜBER DEN (EINFACHEN) BEBAUUNGSPLAN NR.4 FÜR DAS GEBIET „HAUPTSTRASSE 17, ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND ESCHENWEG“

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. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.04 folgende Satzung über den (einfachen) Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Hauptstraße 17, zwischen Hauptstraße und Eschenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1 : 5000



PLANZEICHNUNG (TEIL A) es gilt die BauNVO von 1990 M 1 : 500



TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen.
 - Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
 - Für das Plangebiet werden folgende max. Höhen festgesetzt:

Wandhöhe Hauptgebäude:	max. 4,00 m
Firsthöhe Hauptgebäude:	max. 10,00 m
Wandhöhe Garagen und Nebenanlagen:	max. 3,00 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.
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**
 - Die Überschreitung der Baugrenzen in einer Tiefe von max. 2,50 m durch Wintergärten, Balkone und Erker ist auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Für das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 1 gilt: In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Für die in Aussicht genommenen Grundstücke Nr. 2 und 3 gilt: In Einzelhäusern ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
 - Wenn Gründe des Allgemeinwohls und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde nicht entgegenstehen, können pro max. zulässige Wohneinheit (siehe Nr. 3.1 und 3.2) zusätzlich entweder eine Einliegerwohnung oder eine Ferienwohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 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 + 25 BauGB)**
 - Erhaltungsgebote von Bäumen gemäß § 9 (1) 25b BauGB:**
 - Die in der Planzeichnung als vorhanden dargestellten Bäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.
 - Während der gesamten Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen fachgerecht zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", sind die Wurzelbereiche von Bäumen, diese entsprechen dem Kronendurchmesser, vor Verdichtung oder gar Versiegelung zu schützen.
 - Anpflanzungsgebote für Bäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
 - An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind großkronige standortgerechte heimische Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten werden empfohlen:

- Stiel-Eiche (Quercus robur)	- Schwarzer Hollunder	- Sambucus nigra
- Hainbuche (Carpinus betulus)	- Schlehe	- Prunus spinosa
- Feldahorn (Acor campestris)	- Weißdorn	- Crataegus spec.
- Als Pflanzgut sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18, zu wählen.	- Flieder	- Syringa vulgaris
 - Für jeden zu pflanzenden Großbaum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m², bzw. für Obstbäume mindestens 6 m² freizuhalten.
 - Anpflanzungsgebote von Strüchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB**
 - An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind auf den privaten Grundstücken als Einfassungen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen zu pflanzen (Sträucher 2x, 120; bei 1 m Heckenbreite zweireihig versetzt, zwischen den Reihen 0,3 m, in den Reihen 1 m; bei 3 m Heckenbreite: fünfreihig versetzt, zwischen den Reihen 0,5 m, in den Reihen 1 m) und dauerhaft zu unterhalten. Solche Gehölze sind z. B.

Hasel	Corylus avellana	Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus spec.
Stiel-Eiche	Quercus robur	Flieder	Syringa vulgaris
- Entwicklung der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Gehölzbestand" gemäß § 9 (1) 20 BauGB:**
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind jeweils zu Obstwiesen zu entwickeln. Innerhalb dieser Maßnahmenflächen sind zu pflanzen:
 - jeweils 5 Obstbäume (Hochstämme und Halbstämme alter regionstypischer Obstsorten, 1x verpflanzt, SLU, mind. 7 cm z.B. "Gravensteiner Apfel", "Holsteiner Zitronenapfel", "Gelbe Schlieswiger Renette", "Speckbime").
 - Die nicht zum Anpflanzen von Obstbäumen vorgesehenen Bereiche dieser Maßnahmenflächen sind mit einer Wildbäumen-Wiesen-Mischung anzulegen und extensiv (2-schürige Mahd, nicht vor dem 15.07.) Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

- Private Erschließungsstraße, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten:**
 - Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und die Hofflächen des in Aussicht genommenen Grundstücks Nr. 1 sind wassergebunden oder aus wasserundurchlässigem Pflaster bzw. die Flächenbefestigung ist ohne Bodenversiegelung mit Drainfugen oder Rasenfugen unter Verwendung von Betonstein- wie auch Natursteinpflaster herzustellen.
 - Die private Erschließungsstraße "a" ist wassergebunden oder ebenfalls mit wasserundurchlässigem Pflaster bzw. Flächenbefestigung ohne Bodenversiegelung mit Drainfugen oder Rasenfugen unter Verwendung von Betonstein- wie auch Natursteinpflaster herzustellen.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen.
 - Dacheindeckungen sind nur in den Farben hellgrau-anthrazit, rot-rotbraun, braun und dunkelgrün-graugrün zulässig. Glasuren und grelle Farben sind nicht zulässig.
 - Folgende Materialien und Farben sind für die Außenwandgestaltung zulässig:

Material:

 - Verblendmauerwerk in den Farben: rotrotbraun, rotbraun
 - Holz in natur und mit Lasuren oder Anstrichen in den Farben: Grauböme, mittel- bis dunkelgrün, beige bis mittelbraun
 Für die Wandflächen des Erdgeschosses pro Hauptgebäude dürfen 20 % und für die Wände des Dachgeschosses 100 % abweichende Materialien wie Putz und Blech verwendet werden.

Glasuren und grelle Farben sind nicht zulässig, z.B. glasierte Klinker.
 - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbaueisen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 - Zäune zur Umfriedung von Grundstücken dürfen max. 1,50 m hoch sein.
 - Die Errichtung von folgenden Zaunarten ist nicht zulässig:
 - Zäune mit Schilfmatten
 - Dichtzäune aus Holz
 - Holzlamellenzäune

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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. max. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen		
	private Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 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 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	dauerhaft zu erhaltende Hecke	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Hecke, 1 m breit	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende Hecke, 3 m breit	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Standplatz für Müllbehälter	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablonen

	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorgesehene Flurstücksgrenze
	Nummer des geplanten Grundstücks
	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 65/1
	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
	vorhandene Gebäude und Nebenanlagen
	Straßen- bzw. Geländehöhen über NN, z.B. 9,04 m
	Sichtdreieck
	Hausnummer, z.B. Hauptstraße 17
	vorhandene Einfriedung aus Zyklopenmauerwerk
	wegfallende Einfriedung aus Zyklopenmauerwerk
	Obstbaum, Bestand
	wegfallender Obstbaum
	wegfallender Laubbaum
	wegfallende Gehölze
	Material der Hofbefestigung, z.B. Kopfsteinpflaster
	wegfallende Nebenanlagen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land in der Ausgabe vom 09.08.03 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ortsüblich durch Bekanntmachung des Planverwerfes im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land“ in der Ausgabe Nr. 32 vom 09.08.03 erfolgt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 29.07.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.10.03 bis zum 28.11.03 während der Dienststunden des Amtes Nortorf-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land in der Ausgabe vom 18.10.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Borgdorf-Seedorf, den 26. Juli 2004

 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.04 bis zum 05.02.04 während der Dienststunden des Amtes Nortorf-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land in der Ausgabe vom 20.12.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 14.10.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdeltsdorf, den 23.06.2004

 öffentl. best. Vermessungsing.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.03.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Borgdorf-Seedorf, den 26. Juli 2004

 Der Bürgermeister

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

Borgdorf-Seedorf, den 26. Juli 2004

 Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden des Amtes Nortorf-Land von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf-Land in der Ausgabe vom 11.03.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt am 18.03.2004 in Kraft getreten.

Borgdorf-Seedorf 26. Juli 2004

 Der Bürgermeister

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 3(3)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)
<input checked="" type="checkbox"/>						

STAND: 01.12.03/03.03.04/05.03.04/28.05.04

GEMEINDE BORG DORF-SEEDORF
 KREIS RENDSBURG-ECKERFÖRDE
(EINFACHER) BEBAUUNGSPLAN NR.4
 „HAUPTSTRASSE 17, ZWISCHEN HAUPTSTRASSE UND ESCHENWEG“

ARCHITECTURBÜRO HANSEN ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 AM OYNAUSLÄND 2, 24160 RENDSBURG TEL.: 04311324-0 FAX: 04311324-2