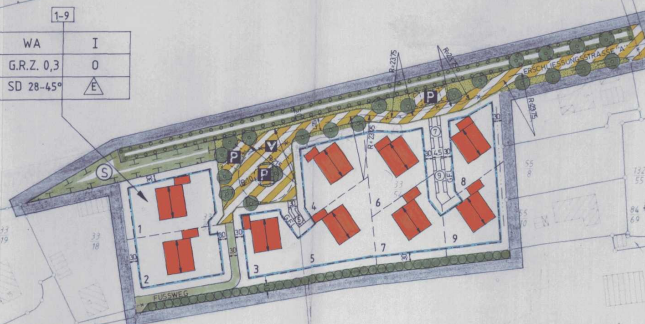


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG:

Amtliche Planunterlage 1:1000 Högersdorf Flur 2,3  
Katasteramt Bad Segeberg, den 16.03.99



WA	I
G.R.Z. 0,3	0
SD 28-45°	E



## SATZUNG DER GEMEINDE HÖGERSDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 FÜR DAS GEBIET "Ortsfelde"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in d. Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Nr. 33, S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29. NOV. 1996 die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Ortsfelde" bestehend aus der Planzeichnung (Teil "A") und dem Text (Teil "B") erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 1.1. DEZ. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 23. JAN. 1996 im Bereich des Katasteramtes Bad Segeberg durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / Lieberke Nachrichten / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 2.1. DEZ. 1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 1.8. MAR. 1996 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29. NOV. 1996 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 0.5. JUL. 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren nach den Verfahrensmerkmalen Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 1.2. SEP. 1996 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 1.4. OKT. 1996 bis zum 1.4. NOV. 1996 während der Dienststunden / während der Zeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 0.2. OKT. 1996 in der Segeberger Zeitung / Lieberke Nachrichten / in der Zeit vom 0.2. OKT. 1996 bis zum 0.2. OKT. 1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.9. NOV. 1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 1.4. NOV. 1996 bis zum 1.4. NOV. 1996 während der Dienststunden / während der Zeit von 1.4. NOV. 1996 bis zum 1.4. NOV. 1996 erneuert öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 0.2. OKT. 1996 in der Zeit vom 0.2. OKT. 1996 bis zum 0.2. OKT. 1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 2.9. NOV. 1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2.9. NOV. 1996 gebilligt.

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991.

### FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 (§ 9 (1) BauGB);

VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich, (§ 42 (4a) StVO);
- Öffentliche Parkfläche;
- Straßenbegleitgrün;
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung;
- Fußweg;

BAUGEBIET: (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 BauNVO);
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) und §§ 17 bis 21 BauNVO)
- G.R.Z. Grundflächenzahl, (§ 19 BauNVO);
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (§ 16 (b) BauNVO);
- Bauweise: (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO);
- E Nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22 (2) BauNVO);
- Baugrenze, (§ 23 (3) BauNVO);
- Baugestaltung: (§ 92 LBO 1994)
- Verbindliche Dachform:
- SD Satteldach;
- 28-45° Dachneigung;
- Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Firstrichtung;

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 5 (2) 10 und 14, § 9 (1) 20, 25 und 161 BauGB)

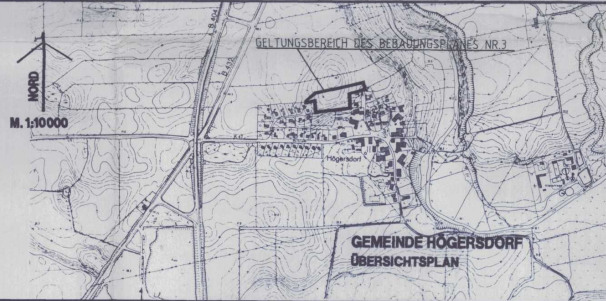
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (§ 9 (1) 20 BauGB);
- Sukzessionsfläche;
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB);
- Knick anzulegen, (§ 9 (1) 25a BauGB);
- Bäume zu pflanzen, (§ 9 (1) 25a BauGB);

### SONSTIGE PLANZEICHEN:

Mit Geh=, Fahr=F u. Leitungsrechten= zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsrechten/Begünstigten), (§ 9 (1) 21 BauGB);

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksrenge mit Grenzmaß;
- Künftig fortfallende Nutzungsgrenze;
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke;
- Katasteramtliche Flurstücksnummer;



- 1, 2, 3, ... Fortlaufende Nummerierung der Baugrundstücke;
- 25.0 Vermessungslinien mit Maßangaben;
- 1-9 Straßentrassierungselemente (Radien);
- Bereich der baulichen Festsetzungen;
- Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage;

## TEIL "B" TEXT:

### 1. GESTALTUNG:

- Die Außenwände der baulichen Anlagen (auch Garagen) sind ausschließlich in rotem bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk oder in weißem Putz zulässig. (§ 92 LBO)
- Die Dächer der baulichen Anlagen sind nur als Sattel- o. Krüppelwalddach mit einer Neigung von 28-45° zulässig. Für Dachdeckungen sind nur rote Dachziegel zulässig. (§ 92 LBO)
- Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von Straßeniveau des jeweiligen Straßenschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,40m betragen. (§ 92 LBO)
- Die Drenpelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschloßdecke, darf maximal 0,60m betragen. (§ 92 LBO)
- Die Firsthöhe der Hauptbaukörper der baulichen Anlagen darf 7,00m nicht überschreiten. (§ 92 LBO)

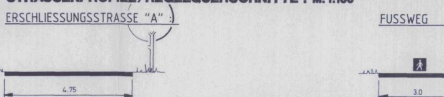
### 2. GRÜNDORDNUNG:

- Die gen. Pflanzgeißel zu setzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 14-16 cm in 3x verschulter Baumstammhöhe haben. Es dürfen nur heimische Baumarten (z.B. Linde, Ahorn, Eiche, Eberesche, Rotdorn) verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12qm betragen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (Corylus avellana), Schliehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eiche (Quercus robur), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Feldahorn (Acer campestre) in 2x verschulter Qualität u. einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0m, Pflanzabstand 1,0m, zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0m, Wurzelsbreite ca. 3,0m. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Für die Feldgehölzpflanzung sind heimische Sträucher der Arten u. Qualität gem. Textpkt. 2 zu verwenden. Pflanzung 3-reihig, Reihenabstand 1,5m, Pflanzabstand 1,0m. (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Als straßenseitige Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen, 3 Pflanzen pro lfd m fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecken ist unzulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)

### 3. ALLGEMEINES:

- Im Planungsbereich werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser (Dach-, Terrassen- u. Wohnstraßenflächen) ist nach Maßgabe d. ATV A 138 örtlich zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Fahrflächen u. PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Öffentliche Parkflächen sind mit Rasengittersteinen auf wasser- u. luftdurchlässigem Unterbau zu befestigen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Fußwege sind in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

### STRASSENPROFILE/REGELQUERSCHNITTE: M. 1:100



Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1-8 wird hiermit bestätigt.

GEMEINDE HÖGERSDORF  
DEN 30. DEZ. 1996  
Bürgermeister: *Andreas Müller*

KATASTERAMT BAD SEGEBERG  
DEN 13. DEZ. 1996  
Leiter des Katasteramtes: *Andreas Müller*

Das Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am 2.5. FEB. 1997 bestätigt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

GEMEINDE HÖGERSDORF  
DEN 15. APR. 1997  
Bürgermeister: *Andreas Müller*

GEMEINDE HÖGERSDORF  
DEN 22. MAI 1997  
Bürgermeister: *Andreas Müller*

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.5. MAI 1997 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.4. MAI 1997 in Kraft getreten.

GEMEINDE HÖGERSDORF  
DEN 2.5. MAI 1997  
Bürgermeister: *Andreas Müller*

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Högersdorf: BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG  
DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
STAND 12/96  
Gez. Petersen