

Satzung

der Gemeinde Hitzhusen, Kreis Segeberg,
über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet
"nördlich des Kirchsteiges zwischen Hohlweg und Feldkamp"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom *16.05.1995*, Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "nördlich des Kirchsteiges zwischen Hohlweg und Feldkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6

BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2

Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche (Sichtdreiecke ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte.

4. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.1 Einzelbäume

Entlang der Erschließungsstraße ist im Abstand von rd. 30,0 m je Grundstück ein Baum im Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zur Wahl stehen Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*, Stieleiche - *Quercus robur* oder *Crataegus oxyacantha* "Paul's Scarlet" - Rotdorn. Es sind viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 15 - 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über Oberkante Terrain - einzubringen.

4.2 Auf den Grundstücken, die nicht an einer Erschließungsstraße liegen, ist ein Hochstamm pro Grundstück mit einem Stammumfang von 15 - 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über Oberkante Terrain - zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

4.3 An der östlichen und nördlichen Seite des Bebauungsplanes sind je 3 m breite Knicks mit heimischen standortgerechten Sträuchern neu anzulegen und dauernd zu erhalten (s. Pflanzliste in der Begründung).

4.4 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Grünflächen herzustellen und zu pflegen. Eine zweimalige Mahd im Jahr ist zulässig.

4.5 Straßenseitige Einfriedigungen sind nur mit geschnittenen Hecken, wahlweise Berberitze, Liguster, Feuerdorn, Spierstrauch, Buchsbaum zulässig. Die Höhe darf im Endzustand 80 - 100 cm nicht überschreiten. Die Hecke der Grundstücke 3, 2 und 1 darf maximal 70 cm erreichen.



- 5. Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist, ~~so weit es der Untergrund zuläßt,~~ ^{gestrichen aufgrund des Hinweises zum geltend gemachten Rechtsverstoß vom 6.12.95 d.d. Herrn Landrat des Kreises Segeberg} auf den Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- 6. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO) *H. G. Kruze*
Der Bürgermeister
- 6.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.
- 6.2. Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer generell zulässig sind.
- 6.3 Die Erdgeschoßumfassungswände sind in Verblendmauerwerk herzustellen.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am 01.02.96 bestätigt, daß ~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Gemeinde Hitzhusen

Hitzhusen, den 09.02.1996



H. G. Kruze

Bürgermeister/Amtsvorsteher

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Hitzhusen

Hitzhusen, den 09.02.1996



H. G. Kruze

Bürgermeister/Amtsvorsteher

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens 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

(vom 13.02.96

bis zum 26.02.96)

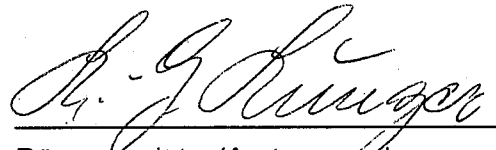
ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 27.02.96 in Kraft getreten.

Gemeinde Hitzhusen

Hitzhusen, den 27.2.1996





Bürgermeister/Amtsversteher

Lagerräume vorgesehen. Eine weitere Ausstellungsfläche mit einer Größe von ca. 750 qm ist auf einer Außenfläche vorgesehen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird eine maximale Verkaufsfläche von 2900 qm festgesetzt. Diese beinhaltet auch die geplanten Ausstellungsflächen.

Zulässig ist nur der Verkauf von Baumarkt- und Baustoffhandelspezifischen Sortimenten.

Die Grundflächenzahl wird bei abweichender Bauweise (Baulängen über 50,00 m sind unter Einhaltung des Grenzabstandes der offenen Bebauung zulässig) mit 0,2 festgesetzt. Für Stellplätze und Lagerplätze ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig, um eine vorhabenbezogene Nutzung zu gewährleisten.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung und den Auswirkungen auf den Umgebungsbereich wird eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen für erforderlich gehalten. Es wird festgesetzt, daß die Firsthöhe für den Baumarkt 10,00 m nicht überschreiten darf. Die maximale Firsthöhe für das Baustofflager wird mit 8,00 m festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandene und bereits genehmigte Zufahrt für die Stellplatzanlage an der Glückstädter Straße erfolgen.

Stellplätze werden in einem ausreichendem Maß auf dem Grundstück selber vorgehalten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung wird ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet . Die zur Zeit als Stellplatz- und landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch den beauftragten Landschaftsplaner im Rahmen einer Voruntersuchung als eine sich für die gewerbliche Nutzung anbietende Fläche beurteilt. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet und im folgenden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 integriert.