

SATZUNG
DER GEMEINDE
Neversdorf
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5
FÜR DAS GEBIET

"Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebbrookstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.08.2021... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 5 für das Gebiet "Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebbrookstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.08.2021... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von ... bis ... / Abdruck in der Segeburger Zeitung (Zeitung) / Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 12.08.2021.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.08.2021 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3/§ 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am 03.05.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.08.2021 bis 12.09.2021 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 08.08.2021 in der Segeburger Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt / bei Bekanntmachungen durch Aushang in der Zeit von ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wv.de" ins Internet eingestellt. * am Leezer
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE NEVERS DORF



DEN 12.08.2021
M. Adorf
BÜRGERMEISTER

- 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG
UND GEONFORMATION
SCHLESWIG-HOLSTEIN
(LernGeo SH)

DEN
...

- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am ... in der Segeburger Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt / bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wv.de" ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

- 10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.08.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE NEVERS DORF



DEN 12.08.2021
M. Adorf
BÜRGERMEISTER

- 11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE NEVERS DORF



DEN 12.08.2021
M. Adorf
BÜRGERMEISTER

- 12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.08.2021 in Kraft getreten.

GEMEINDE NEVERS DORF



DEN 12.08.2021
M. Adorf
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 28.07.2021

TEIL "B" TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung des § 4 Abs. 2

- Nr. 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“
- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Fahrbahnachse der Schiebbrookstraße auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens. Für die Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7 und 8 ist der Bezugspunkt die mittlere Achse der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Auf den Grundstücken 1 und 2 sind Doppelhäuser, auf den Grundstücken 3 bis 14 Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgründstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgründstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 375 m².

5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

6.2 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

6.3 Je Wohneinheit ist ein heimisches Laub- oder Obstgehölz in der Pflanzqualität Hochstamm oder Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist das Gehölz gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

7. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Je Einzelhaus sind 3 Stellplätze, bei Doppelhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzuhalten.

7.2 Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage angelegt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°.

8.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

8.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

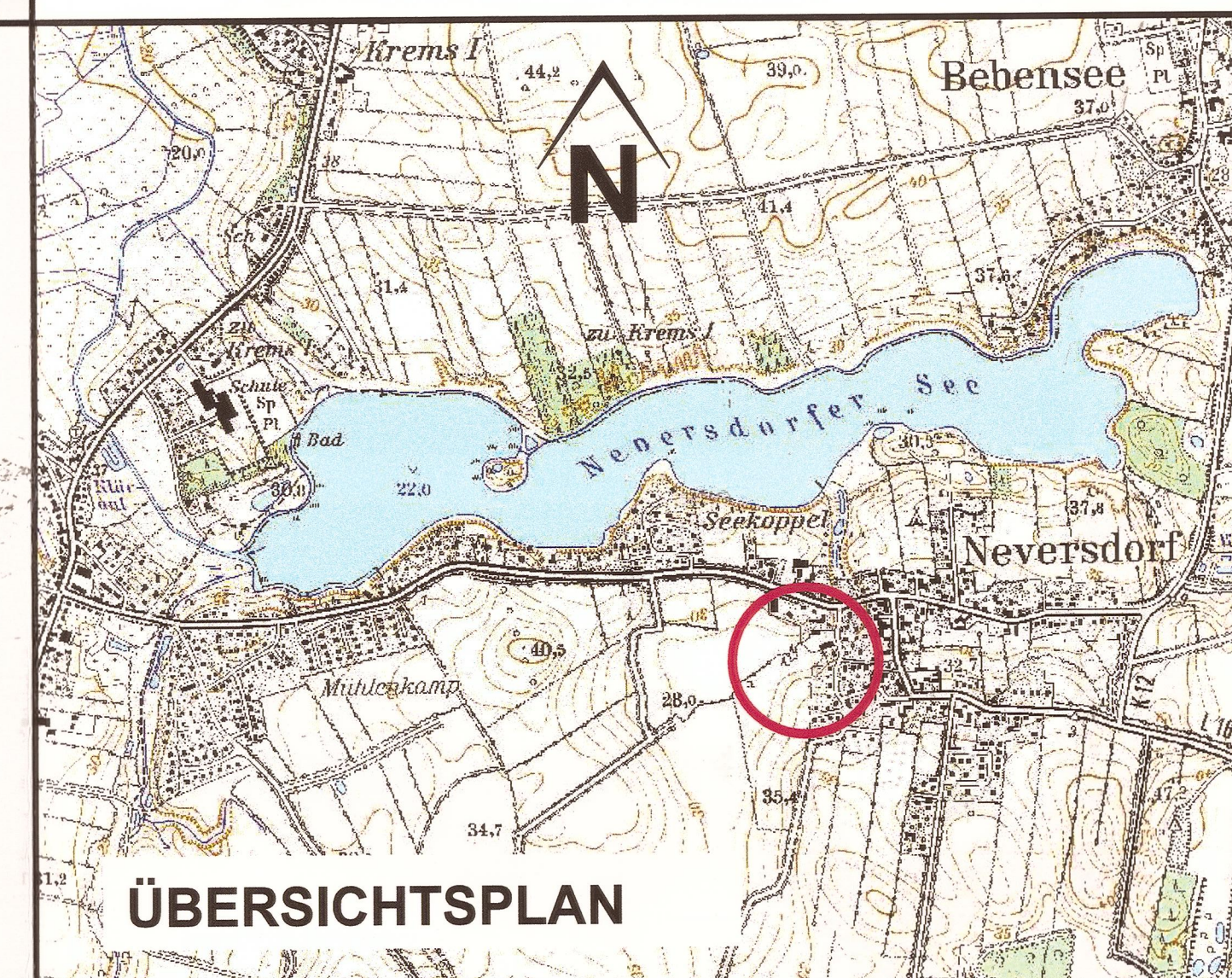
8.4 Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

8.5 Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckungen sowie Dachneigung und Dachform müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

8.6 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses (sog. „Staffelgeschosse“) sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggias.

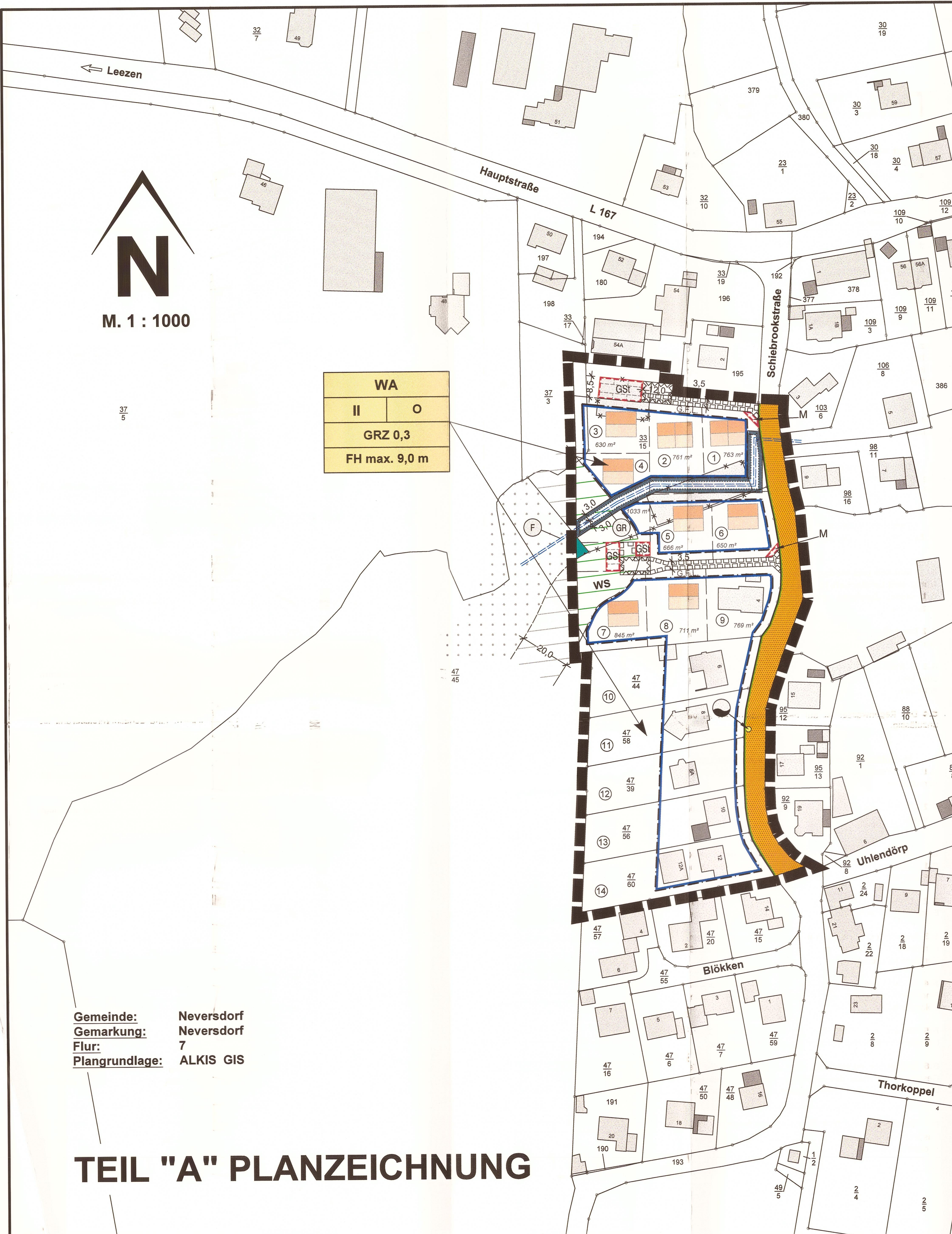
9. Fließgewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Verbandsgewässer und der Gewässerschutzstreifen dürfen nicht mit hochbaulichen Anlagen überstellt werden.



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- — ○ Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- — ○ Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- — — — — In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- 47
44 Katasteramtliche Flurstücksnummern
- vorh. Gebäude
- ⊠ künftig entfallendes Gebäude
- 5,0 — — Maßlinien mit Maßangaben
- ② Nummerierung der Baugrundstücke



TEIL "A" PLANZEICHNUNG

Gemeinde: Neversdorf
Gemarkung: Neversdorf
Flur: 7
Plangrundlage: ALKIS GIS

WA	
II	O
GRZ 0,3	
FH max. 9,0 m	

ZEICHNERKLÄRUNG:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
-------------	---------------	-----------------

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
----	------------------------	--

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. § 17 bis 21 BauNVO § 19 BauNVO
-----	------------------	---

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
----	--------------------------------------	-----------------

FH max.	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
---------	-----------	-------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (2) BauNVO
---	-----------------	--

— — — — —	Baugrenze	§ 23 BauNVO
-----------	-----------	-------------

Verkehrsflächen

— — — — —	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

— — — — —	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
-----------	--------------------------------	----------------------

Zweckbestimmung:
Wasser / Hydrant

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16 BauGB

— — — — — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GR Gewässerschutzstreifen

— — — — — Verbandsgewässer Nr. 340

F Fließgewässer

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 (1) 18 BauGB

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

— — — — — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSi Gemeinschaftsstellplätze

M Aufstellfläche Abfallbehälter

— — — — — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorger)

— — — — — Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bewegungsfläche für die Feuerwehr

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5

WS Waldabstandsstreifen (20 m)

WS Waldabstandsstreifen (20 m) § 24 (2) L WaldG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

WS Waldabstandsstreifen (20 m) § 24 (2) L WaldG