

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die 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, überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (2) 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
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: **P** Öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: **P** Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: Regenrückhaltebecken, Regenrückhaltebecken § 9 (1) 16 BauGB

Sonstige Planzeichen

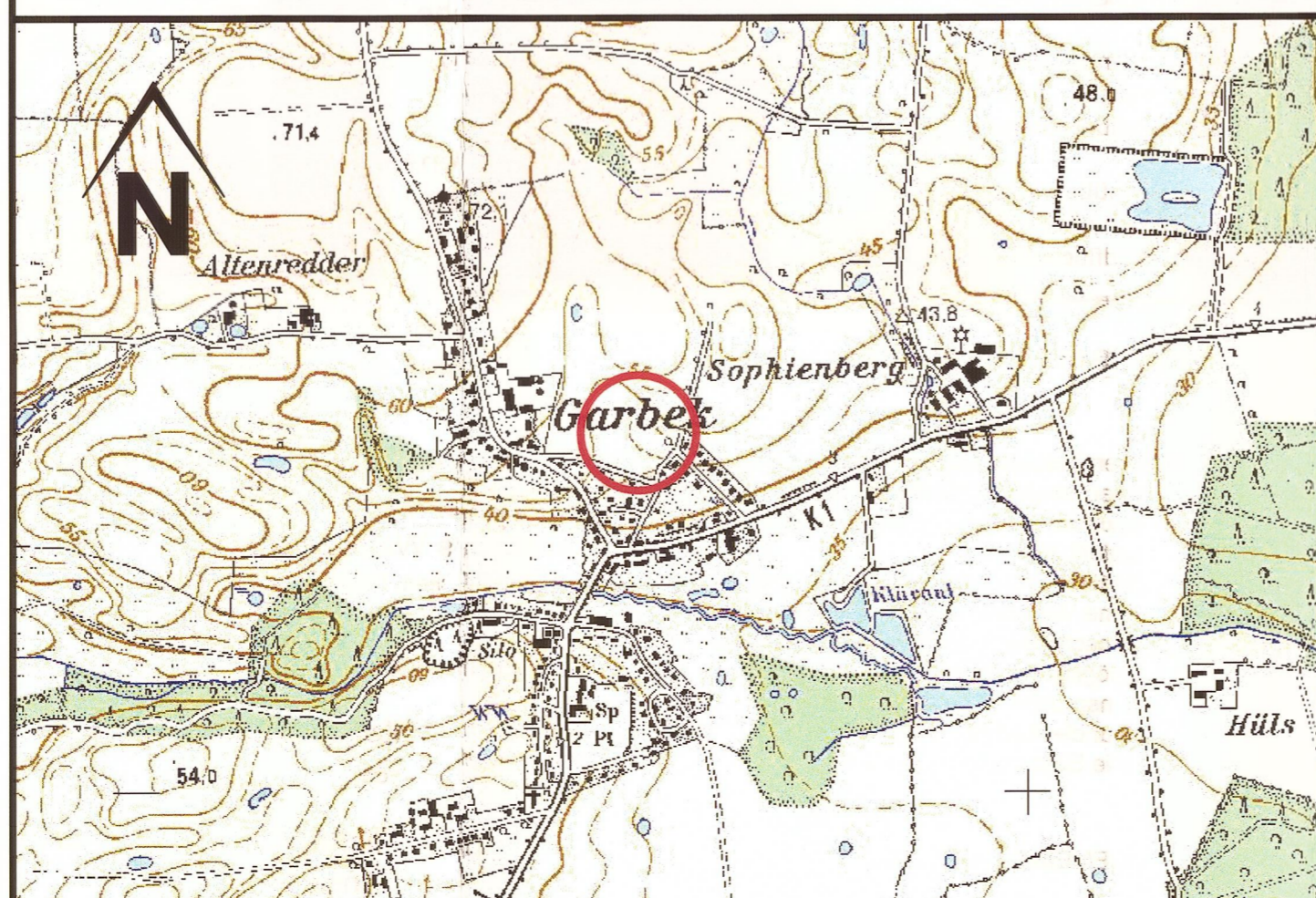
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Gemeinde) § 9 (1) 21 BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 § 9 (7) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen § 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (1) 20 BauGB
- Anpflanzen von Knick § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zweckbestimmung: Erhalt Obstbaumpflanzung § 9 (1) 25b BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

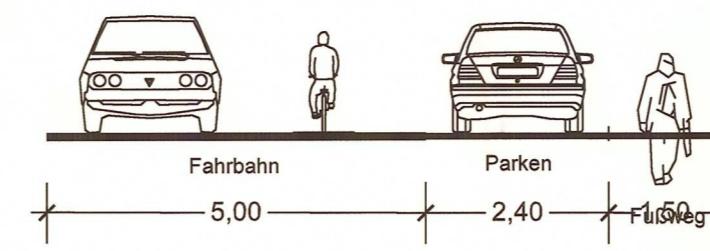
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummern
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Durchlaufende Numerierung der Baugrundstücke
- Maßlinien mit Maßangaben
- Flurgrenze



STRASSENQUERSCHNITTE

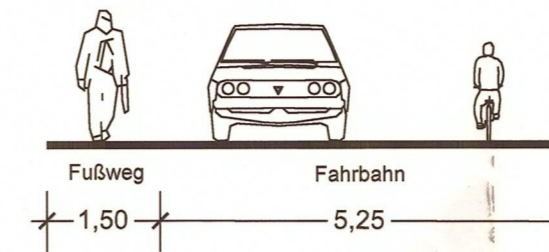
Eichenweg, Schnitt A - A

M 1 : 100



Eichenweg, Schnitt B - B

M 1 : 100



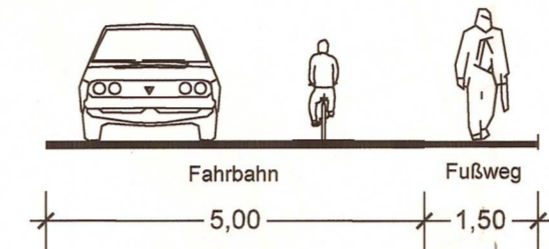
Erschließungsstraße, Schnitt C - C

M 1 : 100



Eichenweg, Schnitt D - D

M 1 : 100



TEIL "B" TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 4 Abs. 2 und 3, 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie

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 sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnachse der erschließungsseitigen Straße im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 750 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m².

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zum Eichenweg einen Abstand von mind. 5 m, zur inneren Erschließungsstraße von mind. 3 m einhalten.

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

6.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

6.2 Stellplätze sind nebeneinander anzuordnen.

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

7.1 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen

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

7.3 Auf der Fläche für die Wasserwirtschaft sind die Flächen, welche nicht für das Regenklärbecken, das Regenrückhaltebecken und die Zufahrten genutzt werden, naturnah zu gestalten, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierzu sind die Freiflächen mit einer insektenfreundlichen Saatgutmischung einzusäen. Eine Mahd ab 1. September ist zulässig. Bei einem Ausfall der blühstarken Einsaaten von über 20% ist nachzusäen.

7.4 Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 110 m ein Knick anzulegen. Hierfür ist ein Wall mit einer Höhe von 1,00 m und einer Wallfußbreite von 3 m aufzuschütten und mit Gehölenen der Schleier-Hasel-Knicks zu bepflanzen.

7.5 Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher, auch genehmigungsfreier, Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

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

8.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°.

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

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

8.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

Fortsetzung Verfahrensvermerke:

18. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **20.10.2021** durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" 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 **20.10.2021** in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE WENSIN KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET:

"Flächen nördlich der Straße Eichenweg, östlich angrenzend an das Grundstück Eichenweg 16"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.08.2021 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 5 für das Gebiet "Flächen nördlich der Straße Eichenweg, östlich angrenzend an das Grundstück Eichenweg 16", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.04.2008, geändert 15.08.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" am 24.05.2008, geändert 18.10.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.09.2008 durchgeführt.

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 12.08.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2019 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 22.06.2020 bis 24.07.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 12.06.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trave-land.de/gemeinden/wensin/bauleitplanung/bebauungsplane" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE WENSIN

BÜRGERMEISTER
DEN **20.10.2021**

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

GEMEINDE WENSIN

BÜRGERMEISTER
DEN **15.09.2021**

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

10. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) 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 26.10.2020 bis 27.11.2020 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. 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 18.10.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trave-land.de/gemeinden/wensin/bauleitplanung/bebauungsplane" ins Internet eingestellt.

11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE WENSIN

BÜRGERMEISTER
DEN **20.10.2021**

12. Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung zum 2. Mal erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

13. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 10) 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 26.04.2021 bis 12.05.2021 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. 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 16.04.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Dörfer" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trave-land.de/gemeinden/wensin/bauleitplanung/bebauungsplane" ins Internet eingestellt.

14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 23.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

15. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 + 19.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

16. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.08.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

GEMEINDE WENSIN

BÜRGERMEISTER
DEN **20.10.2021**

17. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE WENSIN

BÜRGERMEISTER
DEN **20.10.2021**

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 30.07.2021