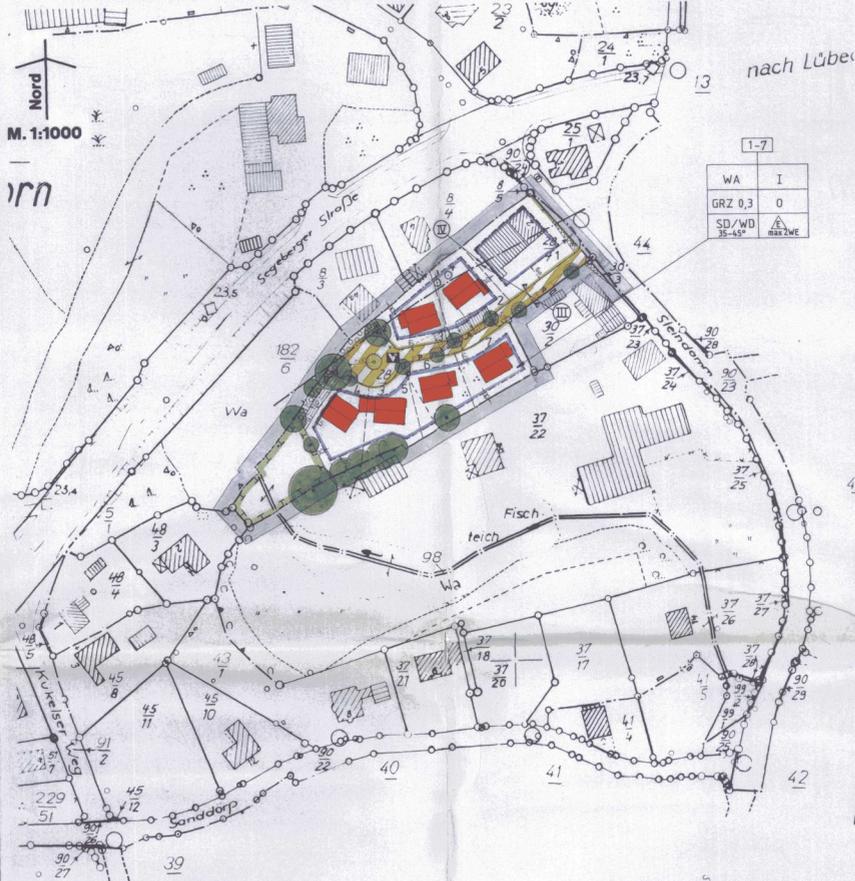


TEIL 'A' PLANZEICHNUNG:

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

Wittenborn Fl. 6



Katasteramt Bad Segeberg

Bad Segeberg - 9. Okt. 1997

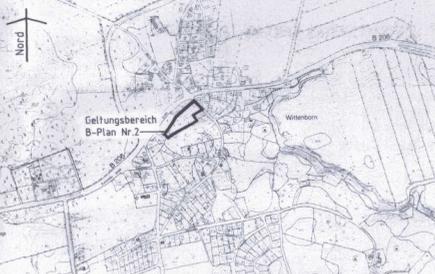
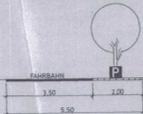
ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90), (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991.

FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 (§ 9 (1) BauGB)
- BAUGEBIET:**
- Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- max 2 WE** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze:** (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 23-22 BauNVO)
- O** Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
- Nur** Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 (1) BauNVO)
- Verkehrflächen:** (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsverflechtung besonderer Zweckbestimmung:**
- Verkehrsbahnhöfer Bereich**
- Öffentliche Parkfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbegleitgrün**
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:** (§ 9 (1) 20-25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:** (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Bäume zu erhalten** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Bäume anzupflanzen** (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen:**
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)** (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - = zugunsten der Gemeinde (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung der Lärmgebiete III und IV** (§ 9 (1) 24 BauGB)

Straßenprofil/Regelquerschnitt: (M:1:100)



Übersichtsplan M:1:1000

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Vorhandene bauliche Anlage
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Geplante Grundfläche einer baulichen Anlage
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Nummerierung der Baugrundstücke
- Vermessungslinien mit Maßangaben
- Bereich der baulichen Festsetzungen
- Schnittebene

TEIL 'B' TEXT:

1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen über 0,70 m Höhe bezogen auf die Straßenecke vor dem Grundstück unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
2. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
3. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
5. Der Erdgeschosshöhepunkt darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen. (§ 9 (2) BauGB)
6. Die Drenpphöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschosshöhe, darf maximal 0,50 m betragen. (§ 9 (2) BauGB)
7. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosshöhepunktes bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,50 m betragen. (§ 9 (2) BauGB)
8. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosshöhepunktes, darf maximal 9,00 m betragen. (§ 9 (2) BauGB)
9. Die Dächer sind nur als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalddach mit einer Neigung von 35-45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen. (§ 9 (2) BauGB)
10. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptgebäude herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauelemente errichtet werden. Neben Sattel-, Warm- und Krüppelwalddächern, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind mit Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Warm- und Krüppelwalddächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grassdächer zulässig. (§ 9 (2) BauGB)
11. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als straßenreine Einfriedigung zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
12. Für jeden neu zu pflanzenden Baum entlang der Erschließungsstraße ist eine Vegetationsfläche von mindestens 80m vorzusehen, wobei die Breite der Vegetationsfläche mindestens 2m betragen soll. (§ 9 (1) 25a BauGB)
13. Die Größe der Grundstücke hat mindestens 500 qm zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
14. Die Höhe der Einfriedigungen zur Straße dürfen max. 1,20m nicht überschreiten. (§ 9 (2) BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBORN KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET



"westlich der Gemeindestraße Steindamm
sowie südlich der Segeberger Straße"

Aufgrund des § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 371) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.02.97, und Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 11 BauGB, folgende Satzung über den B-Plan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 'A') und dem Text (Teil 'B'), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.1997.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsplätzen sowie durch Abdruck in der Segeberger Zeitung und der Lübecker Nachrichten im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 25.03.97 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.07.98 durchgeführt worden.
Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.11.98 nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Verfahren zu den Verfahrensnummern 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).
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.07.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.98 bis zum 22.11.98 während der Dienststunden folgenden Zeiten 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 am 02.10.98 in der Segeberger Zeitung, sowie in der Segeberger Zeitung, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.06.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung nicht 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 bis zum während der Dienststunden folgenden Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
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 durch Abdruck in in der Zeit vom bis zum 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.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.02.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.02.99 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensnummern 1-8 wird hiermit bescheinigt.
GEMEINDE WITTENBORN DEN 27.02.99
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTANDER

9. Der katasteramtliche Bestand am 1. März 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung liegen als richtig bescheinigt.
KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 17. März 1999
LEITER DES KATASTERAMTES

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
GEMEINDE WITTENBORN DEN 06.07.99
BÜRGERMEISTER

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, 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, ist am 07.07.99 in der Segeberger Zeitung, sowie am 07.07.99 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.07.99 in Kraft getreten.
GEMEINDE WITTENBORN DEN 07.07.99
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTANDER

15. Lärmvorsatz: (§ 9 (1) 24 BauGB)
Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) sind im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten entsprechend bezogen auf die Segeberger Straße § 20 B. Die Gebäudegründrisse sind so zu gestalten, daß Fenster und Außenläufe von Schlafräumen zu Gebäudeseiten orientiert werden, für die maximale Lärmpegel anliegen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.07.99 in Kraft getreten.
GEMEINDE WITTENBORN DEN 07.07.99
BÜRGERMEISTER/AMTSVORSTANDER

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	möglicher Außenpegel (dB (A))	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile (dB)	Wohnräume	Büroräume
IV	68 - 70	40	35	30
III	61 - 65	35	30	25

16. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zum Baugbiet hin abzuräumen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

HINWEIS: Im Geltungsbereich des B-Planes bedarf die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung durch die Gemeinde. (§ 19 (1) BauGB)
Aufgestellt im Auftrag der BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG
Gemeinde Wittenborn: DIPL.-ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR. 9, TEL. 04551/81520