

# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

## FESTSETZUNGEN

	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Parkfläche
F	Fußweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
⊙	Zweckbestimmung: Begleitgrün/Parkanlage
⊙	öffentlich
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
⊙	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
⊙	Baum, zu erhalten
	Sonstige Planzeichen
▨	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
1 2a 2b	Gebietsbezeichnungen

▭	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB) (Sichtdreieck gem. EAE)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
52	Katasteramtliche Flurstücksnummer
6 m	Vermessungslinie mit Maßangabe
---	Mögliche Grundstücksgrenze
I, II	Nummerierung der Ausgleichsflächen

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Gelände nördlich der Segeberger Straße/südlich des Kiefernweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 28.12.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 11.02.2008 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.07.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 11.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.03.2008 bis zum 04.04.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.02.2008 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

- Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 21.07.2008 bis zum 04.08.2008 während der Öffnungszeiten 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 oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2008 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 15.07.2008 erneut beteiligt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.08.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes durch Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Wittenborn, den 27.08.08  
Siegler  
Bürgermeister
- Bad Segeberg, den 1.09.2008  
Siegler  
Leiter des Katasteramtes
- Gemeinde Wittenborn, den 05.10.08  
Siegler  
Bürgermeister
- Gemeinde Wittenborn, den 05.10.08  
Siegler  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 04.03.2008 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04.03.2008 in Kraft getreten.



## TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
  - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
  - Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der baulichen Anlage, betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung vor Ort. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, der öffentliche Fußweg sowie die öffentlichen Parkflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,7 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Gestaltung (§ 92 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
  - Der Erdgeschossrohußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
  - Die Dächer sind nur als Sattel-, Walmd- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 45° bei eingeschossiger Bauweise und einer Neigung von 15-35° bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
  - Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig.
  - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel-, Walmd- oder Pultdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 15° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walmd- und Pultdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.
  - Für den Verlust der Fledermauswohnquartiere ist pro Grundstück an einem Gebäude ein künstliches Feldermausquartier (selbstreinigendes Kastenquartier) ein- bzw. anzubauen.
  - Die Beleuchtungskörper (Straßenlaternen) innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt, so dass lediglich der Straßenzug beleuchtet wird. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden.
- Grünplanung**
  - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
  - Bereich 1:**  
Innerhalb des durch Umgrenzungen für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereiches 1 ist der vorhandene Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße B 206 auf 3,50 m zu erhöhen. Außerdem ist er entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zu der durch die entsprechend gekennzeichnete nördliche Flächenbegrenzung vorgegebene Tiefe mit einer Höhe von 2,50 m zu verlängern. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist das Straßenniveau der Bundesstraße 206 im Bereich der geplanten Erschließungsstraße.
  - Bereich 2a:**  
Werden Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien) im 1. Obergeschoss an den Fassaden der Gebäude errichtet, so ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage nicht überschritten wird.
  - Bereiche 2a und 2b:**  
Werden Aufenthaltsräume zur lärmzugewandten Seite der Gebäude gelegt, ist Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen zu treffen, so dass 60/50 dB(A) Tag/Nacht an der Fassade nicht überschritten werden. Bei solchen Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden, sind Lüftungseinrichtungen einzubauen.

SATZUNG DER GEMEINDE  
**WITTENBORN**  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**  
FÜR DAS GEBIET  
**"Gelände nördlich der Segeberger  
Straße/südlich des Kiefernweges"**



**STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
T 04551-81520 F 04551-83170  
stadtplanung.gebel@freenet.de