

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

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,3** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- O** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- P** Zweckbestimmung: Parkplätze
- Grünflächen** (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
- Knick, anzupflanzen**
- Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr
- Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- KS** Knickschutz
- S** Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

LPB II, III, IV, V Lärmpegelbereich II, III, IV, V (§ 9 (1) 23 BauGB)

IFSP T/N Immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel tags/nachts

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, zu erhalten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 25** Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
- 33** Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Gebäude
- Mögliche Grundstücksteilung
- Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2
- Kennzeichnung der Lage der Schnittdarstellungen
- Fortgefallenes Gebäude

TEIL B - TEXT

- 1. Allgemeines**
- 1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO und § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- 1.3 Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- 1.4 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)
- 1.5 Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch eine Versickerung vor Ort. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.6 Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, die öffentlichen Fußwege sowie die öffentlichen Parkflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.7 Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,70 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- 1.8 Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,70 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

- 2. Gestaltung (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
- 2.1 Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
- 2.2 Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 22 - 45° zulässig bei eingeschossiger Bauweise und einer Neigung von 15 - 35° bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
- 2.3 Blockbohlenhäuser und Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig. Unter dem Begriff „Blockbohle“ sind hier runde Holzstämmen zu verstehen.
- 2.4 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- Walm- oder Pultdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 15° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm- und Pultdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, öffentliche Fußwege sowie öffentliche Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 3. Grünordnung/Artenschutz**
- 3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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. Darüber hinaus ist auch die Verwendung von LED-Technik mit fiedermausorientiertem Lichtspektrum zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4. Immissionsschutz**
- 4.1 Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 1409 (Ausg. Nov. 1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

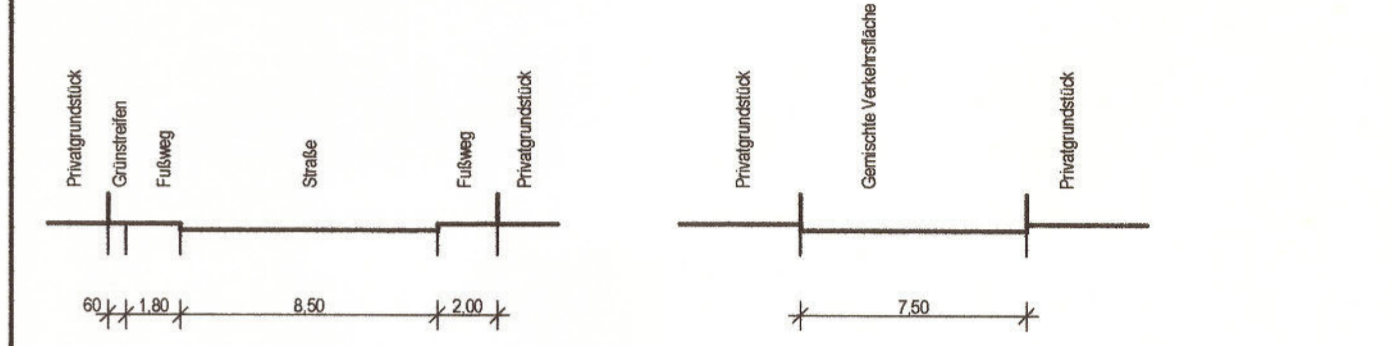
Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _{w, res} in [dB]	Büro Räume erf. R _{w, res} in [dB]
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausg. Nov. 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausg. Nov. 1989) zu führen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} berücksichtigt werden müssen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Gemeinde Wittenborn, den 25.02.2014
Bürgermeister
15. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 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 vom 25.02.2014 bis 23.03.2014 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.02.2014 in Kraft getreten.
Gemeinde Wittenborn, den 03.03.2014
Bürgermeister

STRASSENQUERSCHNITTE 1:250



TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.01.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße und östlich des Kiefernweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 04.03.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 17.12.2012 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2010 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2012 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 13.02.2013 bis zum 13.03.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 01.02.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 31.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. 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 haben in der Zeit vom 06.08.2013 bis zum 20.08.2013 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. 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, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 26.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 8) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 23.12.2013 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. 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, durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 26.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.01.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.01.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Wittenborn, den 20.01.2014
Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 03.02.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig und richtig. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie ist Inhalt der Bescheinigung.
Bad Segeberg, den 18.02.2014
Jörg Wohlebar

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

DER GEMEINDE

WITTENBORN

KREIS SEGEBERG

FÜR DAS GEBIET

**Nördlich der Segeberger Straße
und östlich des Kiefernweges**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
WICKELSTRASSE 9, 23795 BAD SEGEBERG
T 04 55 1-81 52 0, F 04 55 1-83 17 0
stadtplanung.gebel@freenet.de