

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

FESTSETZUNGEN

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O** Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
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)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)**
- Knick, anzupflanzen**
Umgrenzung 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
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- Knickschutz**
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

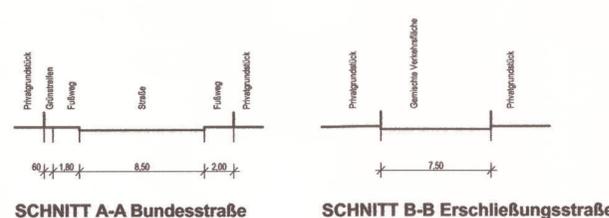
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, zu erhalten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

STRASSENQUERSCHNITTE 1:250



HINWEIS

Teil B - Text entspricht dem Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 7.

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 Mitte der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Grundstück, 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 (Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO 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.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1 Der Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der Mitte der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Grundstück 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 Holzstämmе 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.

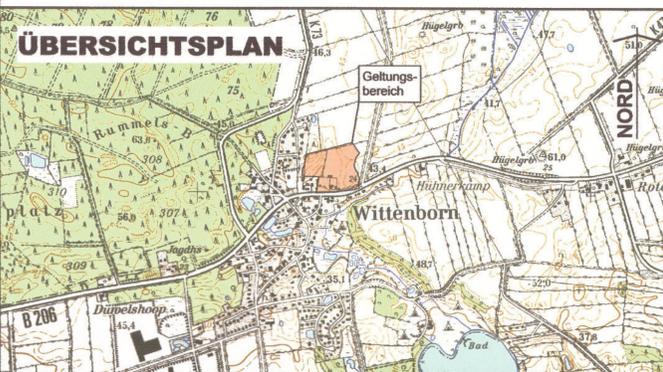
- 2.5 Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken, öffentliche Fußwege sowie öffentliche Parkplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 16 BauGB)
 3. **Grünordnung/Artenenschutz**
 - 3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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:

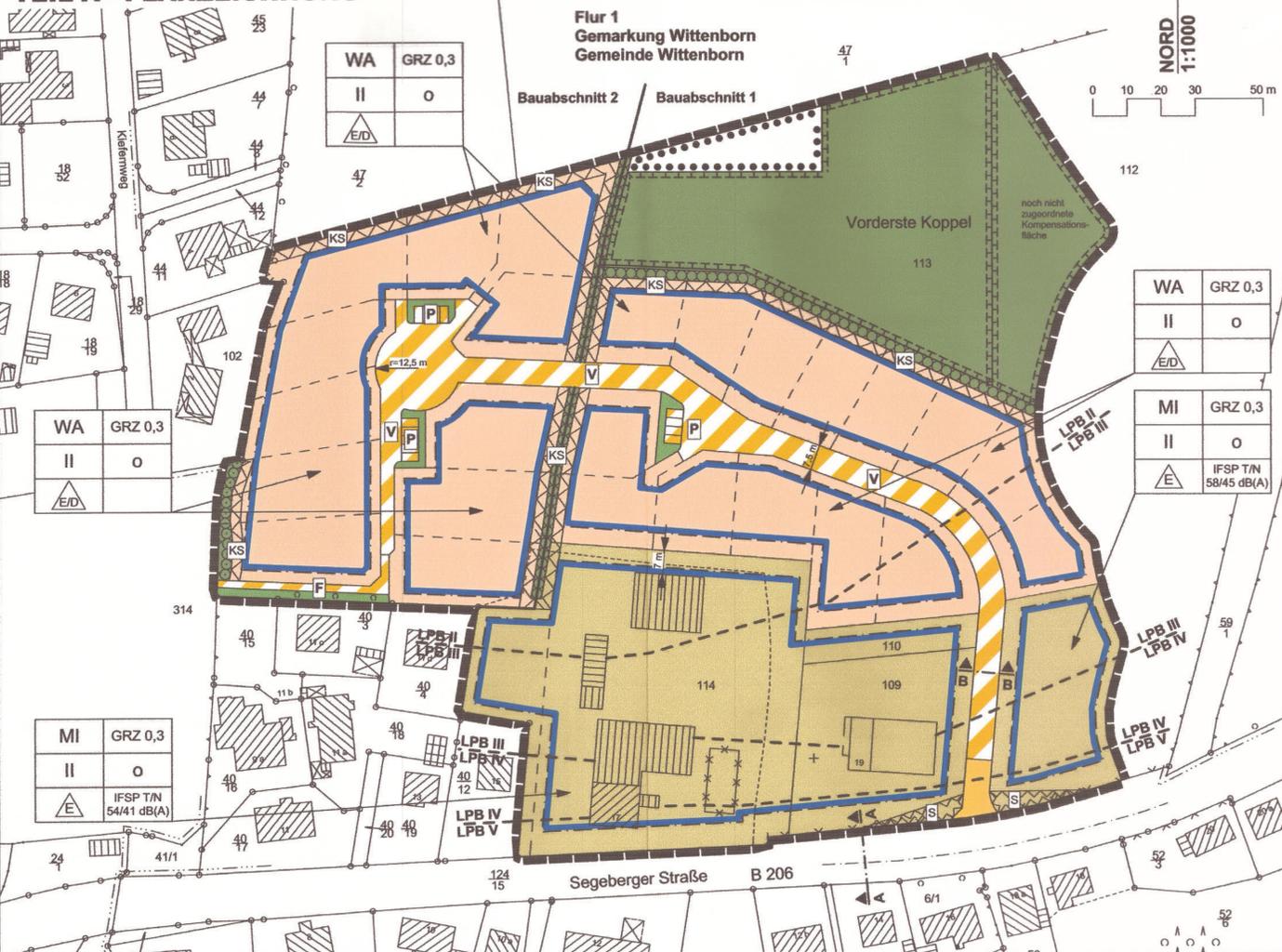
Lärmpegelbereich LPB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _{w, res} in [dB]	Büro Räume erf. R _{w, res} in [dB]
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

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 schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} berücksichtigt werden müssen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)



TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.11.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 18.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 03.07.2014 erfolgt.
 2. Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.06.2014 wurde nach § 13 (2) 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2014 bis zum 18.09.2014 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 06.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Wittenborn, den 23.03.15 Bürgermeister
- Bad Segeberg, den 20.02.2015 Jörg Wohlebar
Leiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
- Gemeinde Wittenborn, den 23.03.15 Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 20.01.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
 8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.03.15 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 Rechtsvorschriften des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.03.15 in Kraft getreten.
- Gemeinde Wittenborn, den 23.03.15 Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL ARCHITEKT
WICKELSTRASSE 9, 23795 BAD SEGEBERG
T 04 55 1-81 52 0, F 04 55 1-8 31 70
stadtplanung.gebel@treenet.de