

Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10

Gebiet: Gut Heinrichshof, zwischen Corbek und Rausdorfer Weg

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In allen MD-Gebieten sind die in § 5 (2) Nr. 2, 5, 7 und 9 BauNVO aufgeführten Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MD-Gebiet mit dem Index 1 sind zusätzlich die in § 5 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten sonstigen Wohngebäude nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO. Ausnahmsweise sind Betriebs-tankstellen als Tankanlage für den Eigenbedarf zulässig.

In allen MD-Gebieten ist die in § 5 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen im Waldabstand ist bei gänzlich vorgesehener Neubebauung nach Abriss der im Waldabstand liegenden Bebauung ausnahmsweise ein Vortreten vor die festgesetzten überbaubaren Flächen um den Flächenteil zulässig, der jeweils im Waldabstand liegt.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Eichen-Birken-Knick mit einem 2,00 m hohen, im Fuß 3,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall anzulegen und auf Dauer zu erhalten (s. Darstellung). Die verbleibenden Flächen beidseitig des Knickwalls sind als Knickschutzstreifen zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Auf der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten. Vorhandene Lücken sind mit den Arten des Eichen-Birken-Knick zu ergänzen.

Auf der Fläche ist ein 5,00 m hoher Wall mit einer dichten Bepflanzung mit den Arten des Eichen-Birken-Knick anzulegen. Die vorhandenen Gehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren.

Die festgesetzten Flächen sind im Gewässerbereich einschließlich Böschungen naturnah auszubilden. Die an die Böschungen angrenzenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

Die festgesetzte Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt den MD-Gebieten zugeordnet:

Maßnahmenfläche



5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Einzelbäume sind als standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/5 Stellplätze bzw. Garagen in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

6. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firshöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Dächer sind in roten, braunen oder grauen Farben zu decken. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Für Gebäude auf der Fläche für die Landwirtschaft ist für die Dachgestaltung ein roter bis rotbrauner Farbton zu wählen.

Für die Außenwandgestaltung sind metallisch glänzende und spiegelnde Materialien, sowie spiegelnde Verglasungen nicht zulässig. Für Gebäude auf der Fläche für die Landwirtschaft ist für die Fassade ein dunkelgrüner Farbton zu wählen.

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z.B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Die Knickschutzstreifen werden durch eine Mahd im Herbst jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Die vorgesehenen Einzelbäume können z. B. in den Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o.ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden.

Schnitt Knickaufbau

Eichen-Birken-Knick mit Mantel aus humosem Boden

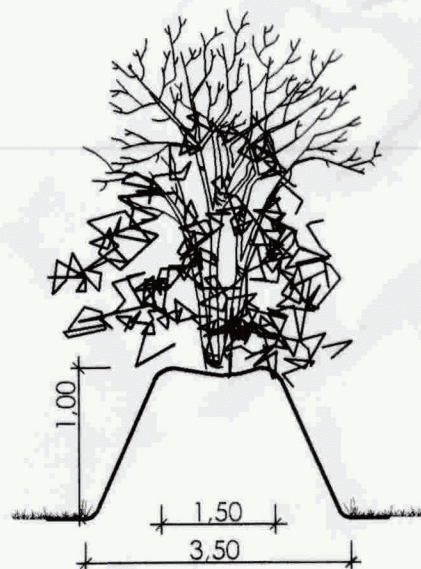
Heimische Arten folgender Aufzählung sind zu verwenden:

Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Zitterpappel, diverse Weidenarten, Rotbuche, Wildbirne, Wildapfel, Mehlbeere, Faulbaum, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Brombeere, Himbeere, Traubenholunder und Berberitze.

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Wallkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagwassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.

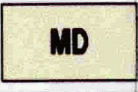




Planzeichenerklärung



Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

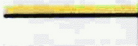

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	Dorfgebiet
	Dorfgebiet mit Einschränkungen
	Max. zulässige Firsthöhe

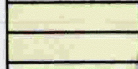



Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

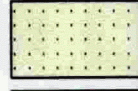
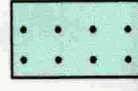
Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Regenrückhaltebecken
	Pumpstation

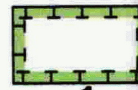

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Private Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18a+b BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Forstwirtschaft

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

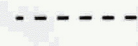



Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen

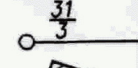
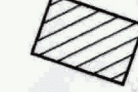
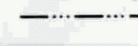
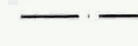






Sonstige Planzeichen

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG
	Knicks gem. § 15b LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG
	Waldabstand gem. § 32 LWaldG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Flurgrenze
	Gemeindegrenze
	Gewässerlauf
	Vorhandene Böschungen
	Naturschutzgebiet geplant
	Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes geplant
	Lage der Schnittdarstellung
	Mögliche Baumstandorte

Darstellungen

Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern
KFZ = Fahrbahn

Schnitt B-B'



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen in der Zeit 25.04.2000 bis zum 10.05.2000 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2002 durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.05.2006 bis 26.06.2006 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang in den Bekanntmachungskästen in der Zeit 03.05.2006 bis zum 18.05.2006 bekannt gemacht.

Witzhave, 04. 7. 06



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 05. Juli 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 05. JULI 2006



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.07.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Witzhave, 04. 7. 06



[Signature]
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Witzhave, 04. 7. 06



[Signature]
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.07.2006 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 Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.07.2006 in Kraft getreten.

Witzhave, 20. 12. 07



[Signature]
Bürgermeister