

TEXT TEIL B

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

- 1.1 Die Grundlage der Gartenlauben, einschließlich Terrasse, darf 24 qm nicht überschreiten.
Sie dienen der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und zum Aufenthalt ohne Übernachtung.
Nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung darf die Laube nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3 (2) Satz 2 BKleinG).
Pro Parzelle darf nur eine Gartenlaube erstellt werden.
- 1.2 Bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) dürfen eine Firsthöhe von 3,50 m bei Satteldächern, und 3,00 m bei Pultdächern nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die Oberkante des die Parzelle erschließenden Weges.
- 1.3 In den Gartenlauben dürfen keine baugenehmigungspflichtigen Heizungsanlagen eingebaut werden. Trockenaborte müssen von außen zugänglich sein. Wasserzapfstellen dürfen nicht innerhalb der Gebäude errichtet werden.

2.0 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Kleingartenparzellen dürfen nur über zentrale Wege erreichbar sein. Ein direkter Zugang von Außen, insbesondere Zugänge durch die Knicks oder Pflanzstreifen, sind ausgeschlossen.

- 3.0 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 3.1 Die Anlage eines Teiches bis zu 5 qm Größe und 100 cm Tiefe ist zulässig. Schwimm- und Badebecken, gleich welcher Art sind unzulässig (§ 15 BauNVO).
- 3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen) zu gestalten. Wege sind wasserdurchlässig aufzubauen.

3.3 In den in der Planzeichnung, Text A, gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind Knickwälle gemäß Profil A - A zu errichten und zweireihig zu bepflanzen. Dafür sind folgende landschaftstypische Laubgehölzarten zu verwenden.

Betula pendula	-	Sandbirke	5%
Carpinus betulus	-	Hainbuche	5%
Corylus avellana	-	Hasel	15%
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	10%
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5%
Populus tremula	-	Zitterpappel	15%
Prunus spinosa	-	Schlehe	10%
Quercus robur	-	Stieleiche	2%
Rhamnus frangula	-	Faulbaum	5%
Rosa canina	-	Hundsrose	15%
Sambucus nigra	-	Holunder	3%
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	10%

3.4 Der in der Planzeichnung, Teil A, gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Knickschutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf dieser Fläche ist eine Gras- und Krautflur zu entwickeln; die Ablagerung von Gartenabfällen ist untersagt.

4.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 4.1** Die Gartenlauben dürfen nur geneigte Dächer haben, ihre Außenwände sind in Holz auszuführen.
- 4.2** Ortsfeste Fernsehantennen auf den einzelnen Parzellen sind unzulässig.
- 4.3** Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen aller Art ist unzulässig.
- 4.4** Als Einfriedigung der Parzellen sind eingegrünte Drahtzäune bis max. 0,80 m Höhe und lebende Hecken zulässig. Eine Einfriedigung als äußere Abgrenzung des Kleingartenbereiches ist nur vor dem inneren Knicksaum zulässig (§ 9 (4) BauGB + § 82 LBO).

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Private Grünfläche - Dauerkleingärten

§ 9 (1) 15 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

z.B. GR 180 qm

Grundfläche, als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

§ 23 BauNVO

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a+b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB



Bäume, anzupflanzen

§ 9 (1) 25a BauGB



Knick, anzupflanzen

§ 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten

§ 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Knickschutzstreifen (sh. Text Ziffer 3.4)

§ 9 (1) 10 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

St

Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB



Kinderspielplatz

§ 9 (1) 22 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten

§ 15 b LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{57}{15}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

~~1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.~~
Witzhave, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 13.06.1991 durchgeführt.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und Nr. 5 sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.11.1991 bis zum 03.12.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 17.10.1991 bis zum 01.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentliche Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1992 bis zum 24.04.1992 und vom 15.07.1993 bis zum 16.08.1993 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 10.03.1992 bis zum 25.03.1992 und vom 28.06.1993 bis zum 14.07.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Witzhave, den 28.8.03 Siegel



.....
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.1992 / 25.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.10.1993 / 13.03.2001 gebilligt.

Witzhave, den 28.8.01 Siegel



.....
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 15.02.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 28.02.2003

.....
Öffentl. best. Vermess. Ingenieur

~~9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 BauGB dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung~~

9. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2002 den Satzungsbeschluss vom 25.10.1993 bestätigt. Unter Hinweis auf § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB werden die noch fehlenden Verfahrensschritte auf das neue Recht (BauGB 1998) umgestellt.

Witzhave, den 08.10.02 Siegel



.....
(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Witzhave, den 07.2.03 Siegel



.....
(Bürgermeister)

11. 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 vom 13.02.2003 bis 28.02.2003 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) Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.02.2003 in Kraft getreten.

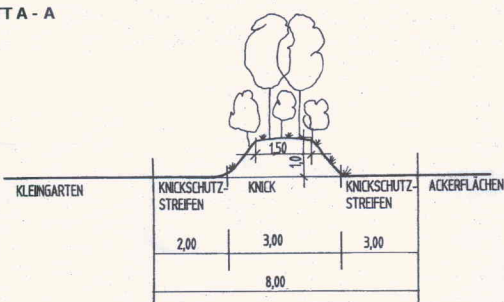
Witzhave, den 27.10.05 Siegel


(Bürgermeister)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

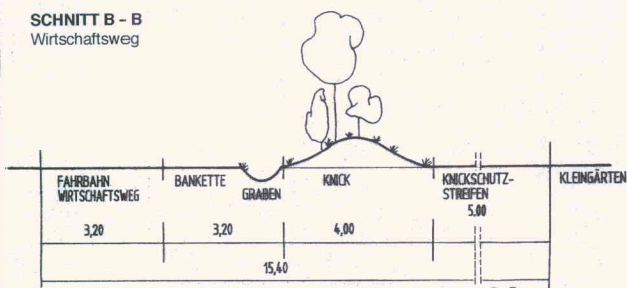
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A



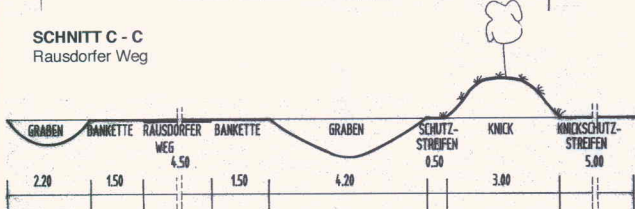
SCHNITT B - B

Wirtschaftsweg



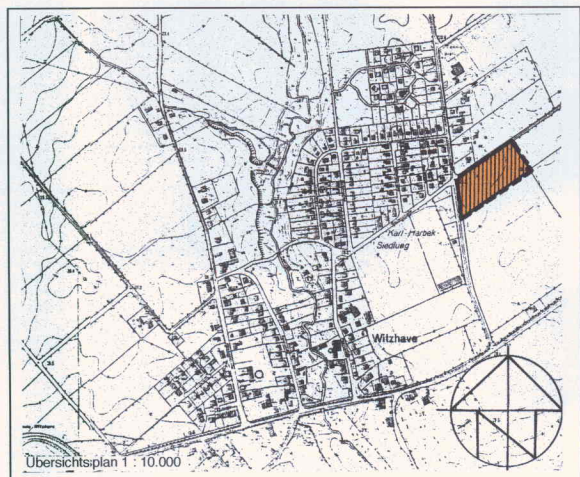
SCHNITT C - C

Rausdorfer Weg



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 1/0. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47 ber. S. 213), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.10.1993 und nach Durchführung des LBO-Verfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gemäß § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Kleingartengebiet" der Gemeinde Witzhave für das Gebiet: östlich des Rausdorfer Weges und südlich des Wirtschaftsweges in der Verlängerung der Gartenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE WITZHAVE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "KLEINGARTENGEBIET"



Für das Gebiet:
östlich des Rausdorfer Weges und südlich des Wirtschaftsweges in der
Verlängerung der Gartenstraße

3. Ausfertigung

Endgültige Planfassung

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg