

Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8A

Gebiet: Südlich Hauskoppel, nördlich Möllner Landstraße,
westlich Rausdorfer Weg, östlich Poststraße

Text (Teil B)

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

Zulässig sind vorwiegend Wohngebäude. Weiterhin sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 37 m über NN festgesetzt.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 600 m² für Einzelhausbebauung und 400 m² für eine Doppelhaushälfte betragen.

3. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist innerhalb eines 2,50 m breiten Streifens hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. Offene Carports müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten gem. §§ 12 (6), 14 BauGB.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Über die festgesetzten Grundstückszufahrten hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und zu den Baugrundstücken einzufrieden.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mind. 14 Laubbäume anzupflanzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

WA-Gebiete mit dem Index 1:

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist mit einer Neigung von mind. 25° auszuführen. Die Neigungsfächen der Dächer sind im gleichen Winkel auszuführen. Dacheindeckungen sind in den Farben anthrazit, rot bzw. rotbraun auszuführen. Spiegelnde, glasierte Materialien sowie metallische Eindeckungen sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Für untergeordnete Dachteile sind abweichende Dachneigungen und Materialien zulässig.

WA-Gebiete mit dem Index 2:

Für die Dachgestaltung der Hauptanlage sind geneigte Dächer mit mind. 10° zu wählen. Spiegelnde, glasierte Materialien sowie metallische Eindeckungen sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Alle Baugebiete:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die Dach- und Fassadengestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten und Flachdächer sind zulässig.

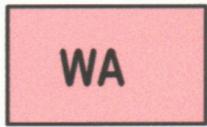
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,2

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

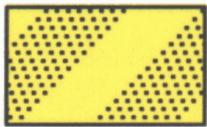
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

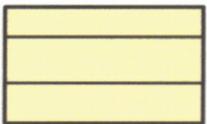


Fußweg



Lage der Zufahrtsmöglichkeit

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



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Wasser

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

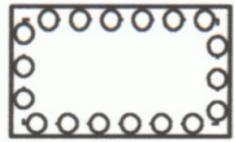


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K

Knickschutzstreifen

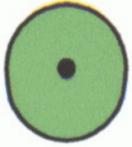
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Knickneuanlage



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Vermaßung in m

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

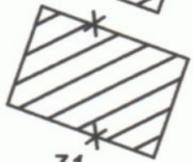


Knicks gem. § 21 LNatSchG

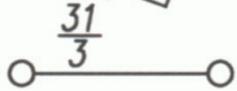
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



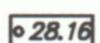
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Höhenbezugspunkt in m. ü. NN



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Mülltonnenstandplatz



Grundstücksnummerierung



Mögliche Baumstandorte



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.07.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.08.2010 bis 06.09.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.09.2010 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2010 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 16.12.2010 bis 17.01.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, 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, in der Zeit vom 30.11.2010 bis 15.12.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Witzhave, 11. 7. 11




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **26. JULI 2011** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 08. AUG. 2011




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2010, 01.03.2011 und 17.05.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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 28.03.2011 bis 08.04.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr 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 geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 10.03.2011 bis 25.03.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 9) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.04.2011 bis 10.05.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr 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 geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.04.2011 bis 27.04.2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.05.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Witzhave, 11. 7. 11




Bürgermeister

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

Witzhave, 18. 7. 11




Bürgermeister

13. 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 **25.07. bis 09.08.2011** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **10.08.2011** in Kraft getreten.

Witzhave, 16. 8. 11




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: