

# Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung

Gebiet: Nördlich Möllner Landstraße, westlich Rako-Kamp

# Text (Teil B)

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

Im GE/E-Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO.

Im GE/E-Gebiet ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im GE/E-Gebiet ist die in § 8 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Rako-Kamp).

## 3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig gem. § 22 (4) BauNVO.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von max. 2 qm sowie Firmen- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln).

Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht überragen.

Stellplätze sind auf max. 1/2 der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straße Rako-Kamp zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone sind Hochbauten unzulässig.

## 6. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Grundstückszufahrten sind an den im Plan festgesetzten Standorten in einer Breite von max. 8 m zulässig.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig. Eine notwendige Feuerwehrezufahrt in einer Breite von max. 5 m ist zulässig. Die Anlage einer Feuerwehrumfahrt in wassergebundener Bauweise ist zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zum Knickfuß eingehalten wird.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig. Die Errichtung von Bedarfstellplätzen in wassergebundener Bauweise ist zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zum Knickfuß eingehalten wird.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV - III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'w, res= 40/35 - 35/30$  dB einzuhalten.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete, Weise sichergestellt werden kann.

Ungeschützte Außenwohnbereiche müssen einen Abstand von mind. 25 m zum Fahrbahnrand der L 94 einhalten.

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

Der festgesetzte anzupflanzende Knick ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1 m breiten Erdwall anzulegen. Eine notwendige Feuerwehrezufahrt in einer Breite von max. 5 m ist zulässig.

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

Mind. 1/4 der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straße Rako-Kamp ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

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

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude übersteigen sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Einfriedungen an der Straßenbegrenzungslinie der Straße Rako-Kamp sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße Rako-Kamp und straßenseitiger Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Vor festgesetzten zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Knicks sind Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 1 m zum Knickfuß zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie metallisch glänzende Verglasungen und Spiegelverglasungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlage

## I. Festsetzungen


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

	Eingeschränktes Gewerbegebiet
<b>0,6</b>	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe
<b>L<sub>w</sub> (MAX.)</b>	Flächenbezogener Schall-Leistungspegel für den Nachtzeitraum






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

<b>a</b>	Abweichende Bauweise
	Baugrenze



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB

	Anbauverbotszone
--	------------------

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Grundstückseinfahrt und -ausfahrt
	Grundstückseinfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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
<b>K</b>	Knickschutzstreifen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

## Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für Lärmschutzmaßnahmen / Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

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



Knickneuanlage



Erhaltung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

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



Ortsdurchfahrtsgrenze



Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG



Knicks gem. § 21 LNatSchG

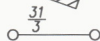


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Sonstige vorhandene Bäume



Lage der Schnittdarstellungen

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Aushangkasten in der Zeit vom 14.04.2011 bis 29.04.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Zeit vom 29.04.2011 bis 12.05.2011 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 12.05.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.05.2011 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 16.08.2011 bis 16.09.2011 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 ausgelegen. 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 im Aushangkasten in der Zeit vom 01.08.2011 bis 16.08.2011 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 15.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Witzhave,

19.04.2012



Siegel

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **25. JAN. 2012** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, **13. APR. 2012**



*Ingrid Brünning*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2011 und 01.03.2012 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 25.01.2012 bis 08.02.2012 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 mit verkürzter Frist 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, am 17.01.2012 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.03.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Witzhave, **19.04.2012**



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Witzhave, **26.04.2012**



*[Signature]*  
Bürgermeister

12. 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 **02.05.2012** 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 **03.05.2012** in Kraft getreten.

Witzhave, **05.07.2012**



*[Signature]*  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: