

# Text (Teil B)

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

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

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

In allen GE/E-Gebieten 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.

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen bei geneigten Dächern mit einer durchgehend zusammenhängenden Dachfläche je Gebäude bei einer Dachneigung von mind. 20° um max. 2,00 m erhöht werden.

## 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. 1/3 der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 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

Je Grundstück sind max. zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 8,00 m zulässig.

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

**K** Die festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Zu den Baugrundstücken ist ein mind. 1,50 m hoher Zaun zu setzen.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist innergebietslich zu versickern. Die festgesetzte Regenrückhaltung ist naturnah zu gestalten.

## 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 Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern ein ausreichender Luftaustausch anders nicht möglich ist.

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

Innerhalb der festgesetzten Schutzflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Lagerplätzen unzulässig.

In den festgesetzten GE/E-Gebieten mit dem Index 1 sind an den Nordostseiten der Gebäude für Arbeits- und Produktionsräume keine Öffnungen zulässig.

## 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 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,00 m breiten Erdwall anzulegen (s. Darstellung). Eine notwendige Feuerwehrezufahrt in einer Breite von max. 5,00 m ist zulässig.



Auf der festgesetzten Fläche ist eine dichte Gehölzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind heimische großkronige Laubbäume anzupflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 3,00 m zulässig, wenn Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

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. 1/3 der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Planstraße ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

In dem GE/E-Gebiet mit dem Index 1 ist entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Breite von mind. 2,00 m eine dichte Bepflanzung mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Grundstücksgrenzen zu vorhandenen Knicks.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen. An der Möllner Landstraße ist eine Feuerwehrezufahrt zum Regenrückhaltebecken zulässig.

## 10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 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 Planstraße sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 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. 1,00 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 Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen





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

	Gewerbegebiet mit Einschränkungen
	Eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderen Festsetzungen
	Flächenbezogener Schall-Leistungspegel für den Nachtzeitraum, z. B. 45 dB(A)
	Grundflächenzahl, z. B. 0,5
	Geschossflächenzahl, z. B. 0,6
	Max. zulässige Gebäudehöhe



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

	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentlicher Parkplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


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

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Regenrückhaltebecken


Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Private Pflanzstreifen







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

	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen
	Knickschutzstreifen






Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
	Lärmschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche


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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Knicks
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Knicks und Gehölzstreifen
	Bepflanzungsmaßnahme





Sonstige Planzeichen

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB
	Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Hauptfirstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Vermaßung

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

	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Knicks gem. § 15b LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Lage der Schnittdarstellungen

# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger- und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen.

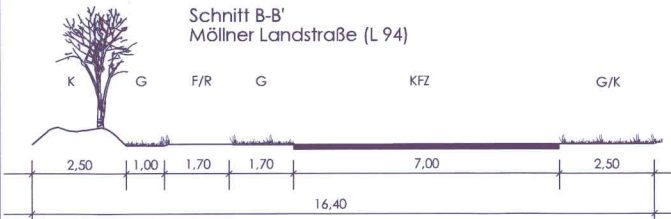
Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum und auf den Stellplätzen sollten 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. Die vegetationsfähigen Flächen/Baumscheiben werden gegen Überfahren von Fahrzeugen gesichert. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

Für das Anpflanzen der im Plan festgesetzten Gehölzpflanzung und der Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen sind standortgerechte, heimische Laubholzarten in Mischung geeignet, wie Schlehe, Hasel, Weissdorn, Holunder, Ginster, Feldahorn, Rotbuche, oder Hainbuche

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben.



# Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

G = Gras

G/S = Gras/Sand

G/K = Gras/Kraut

S = Sandweg

F/R = Fußweg/Radweg

K = Knick

KFZ = Fahrbahn

## Schnitt Knickaufbau Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

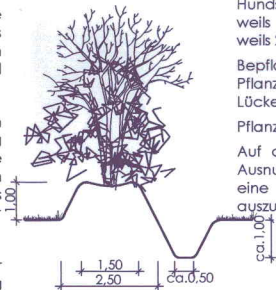
Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen sind zu verwenden:

Stieleiche (2%), Eberesche (3%), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5%), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10%), Hasel und Schlehe (jeweils 20%).

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

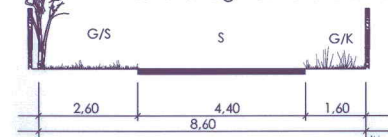
Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

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

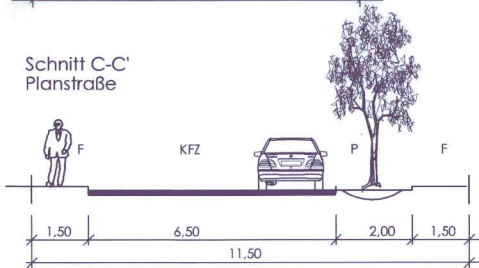


Schnitt A-A'

Wirtschaftsweg westliche Grenze Plangebiet



Schnitt C-C'  
Planstraße



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.06.1993 bis 14.07.1993 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2002 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2002/25.02.2003/26.06.2003 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 13.11.2002 bis 13.12.2002 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 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 vom 21.10.2002 bis 05.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Witzhave, 0 2. 5. 05

Siegel

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 19. APR. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 3 0. AUG. 2004

Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.02.2003/26.06.2003/25.11.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen 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 22.09.2003 bis 06.10.2003 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr und ab dem 01.10.2003 Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 19.30 Uhr erneut 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 vom 02.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.11.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Witzhave, 0 2. 5. 05

Siegel

Bürgermeister

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

Witzhave, 2 0. 5. 05

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 am 25.05.-09.06.2005 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 09.06.2005 in Kraft getreten.

Witzhave, 1 6. 6. 05

Siegel

Bürgermeister

Gemeinde Witzhave

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 9

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 3. Satzungsausfertigung

Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANSCHAFTSENTWICKLUNG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER  
ST. JÜRGEN RING 34 23564 LÜBECK  
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET www.planlabor.de  
E-MAIL planlabor@t-online.de