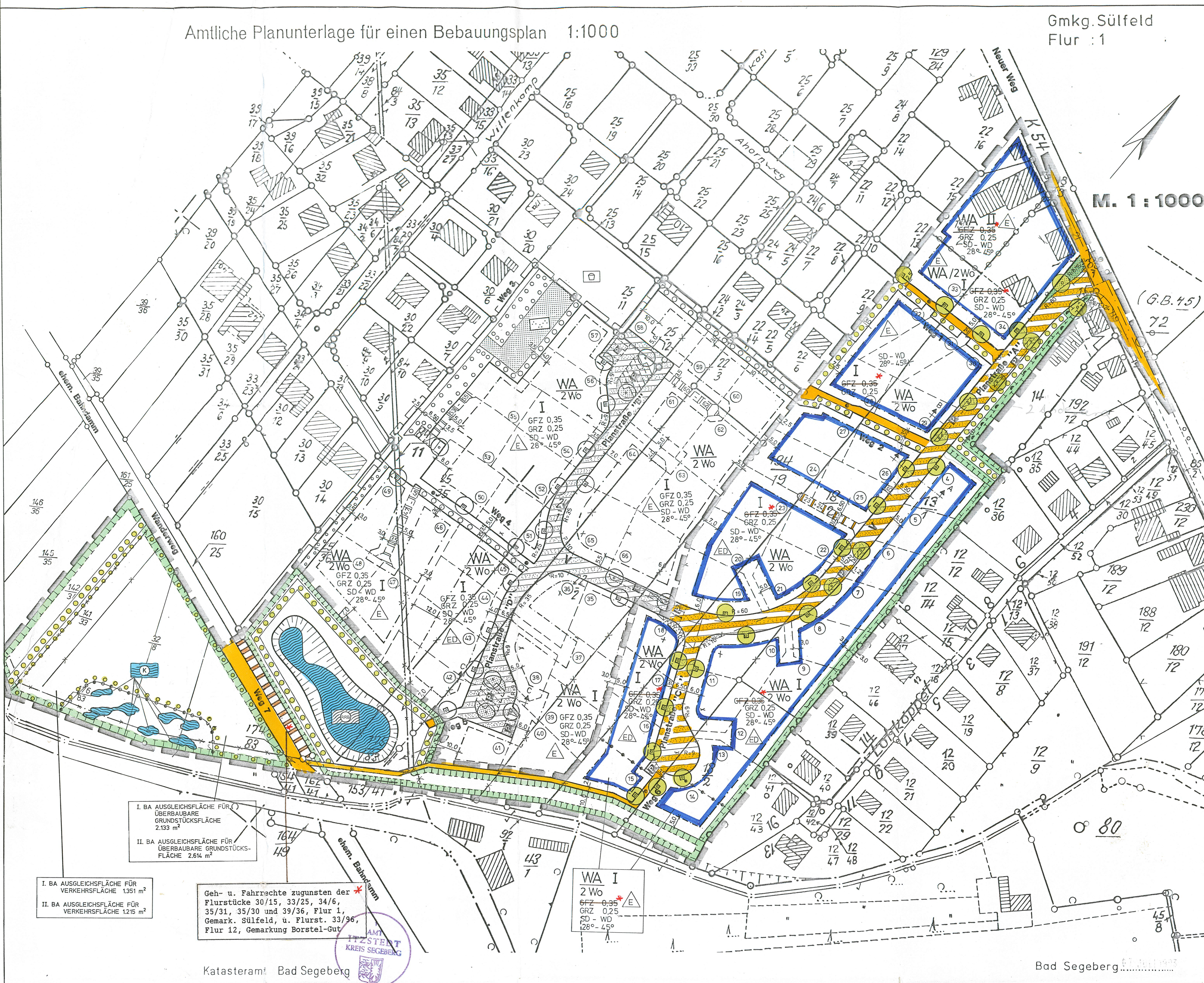


PLANZEICHNUNG TEIL A

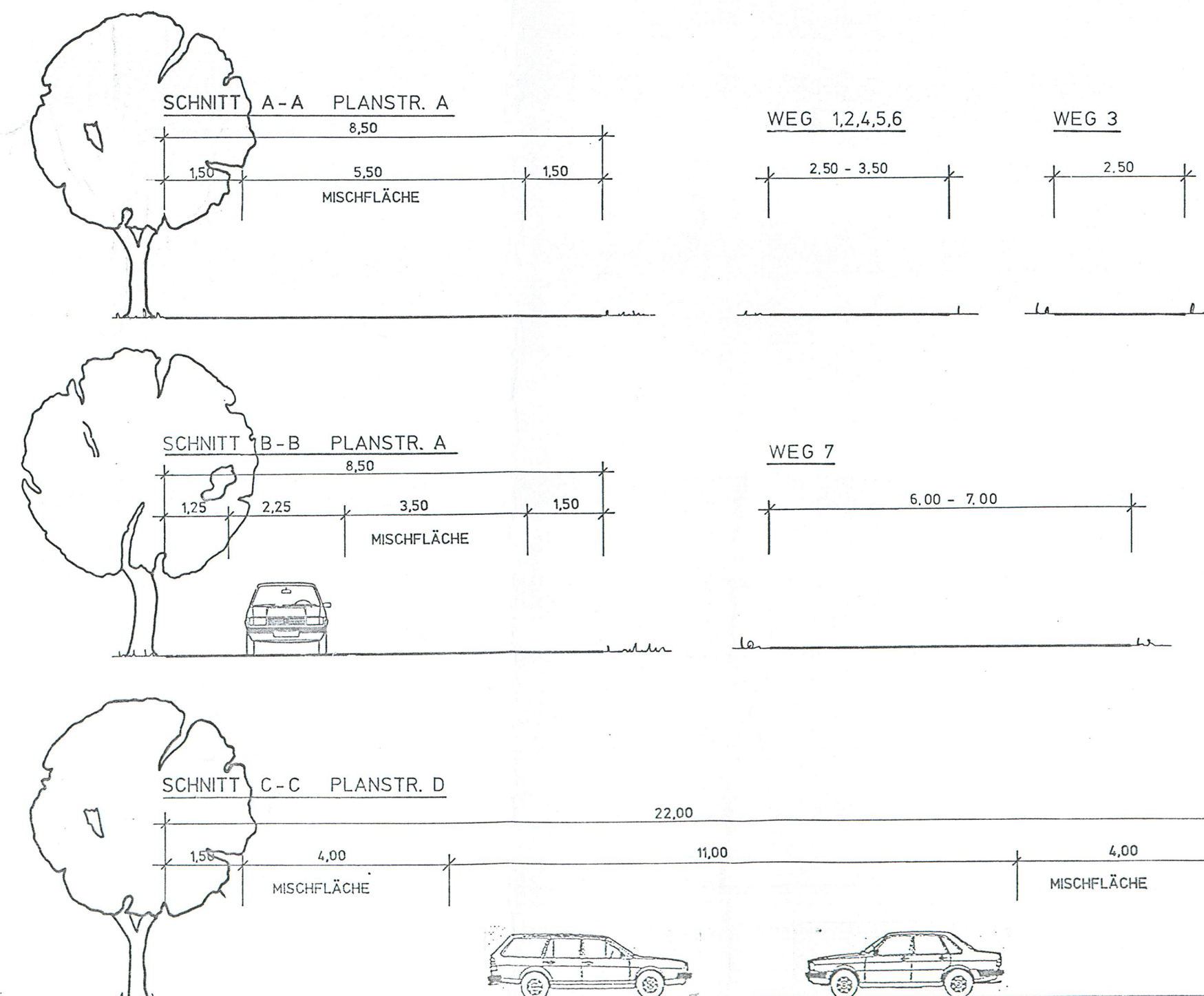
Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000

Gmkg. Sülfeld
Flur : 1

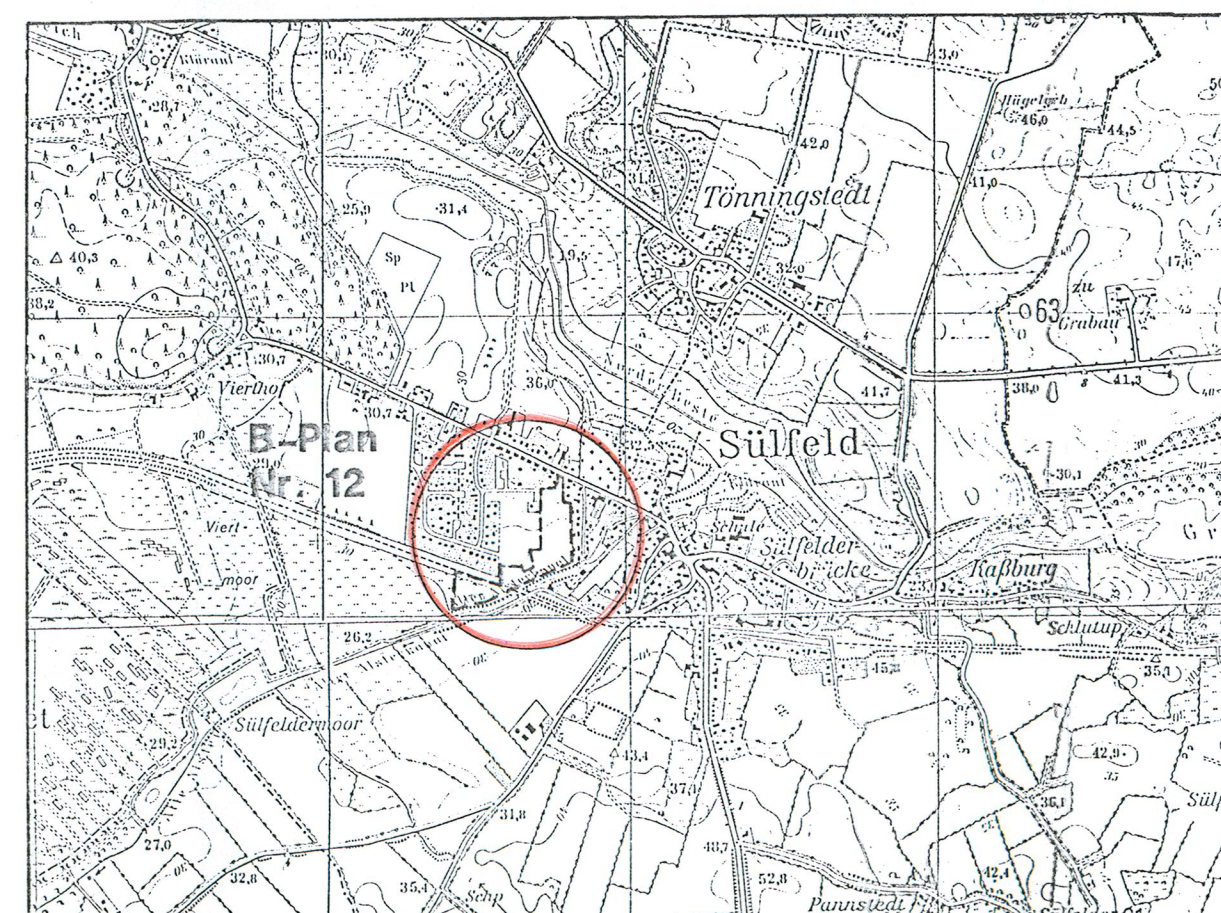
M. 1:1000



REGELPROFILE M. 1:100



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000



ZEICHNERERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Bearbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-Plan-Z 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

WA
Aufnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig. (1. Abs. 4 BauNVO)

2 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 16 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 11 BauGB
4 BauNVO

2 Wo
Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 16 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 11 BauGB
16 BauNVO

GRZ
Grundflächenzahl § 9 Abs. 11 BauGB
16 BauNVO

GFZ
Gesamthöhegrenze § 9 Abs. 11 BauGB
16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 Abs. 12 BauGB

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 Abs. 12 BauGB

Baugrenze § 22 u. 23 BauNVO

SD - WD
Satteldach oder Walmdach § 92 Abs. 4 LBO

28° - 45°
Dachneigung § 92 Abs. 4 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 111 BauGB

Straßenbegleitgrün
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigt § 9 Abs. 111 BauGB

Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 111 BauGB

Sperrfasten
Sperrfasten § 9 Abs. 111 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen
Traufestsetzung § 9 Abs. 112 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 116 BauGB

Kleingewässer
Kleingewässer § 9 Abs. 116 BauGB

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 120 BauGB

gepl. Baum § 9 Abs. 125a BauGB

gepl. Kniek § 9 Abs. 125a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 Abs. 125a BauGB

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 110 BauGB

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungs-berechtigten § 9 Abs. 121 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bauweise § 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 12 II. Bauabschnitt § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vord. Grundstücksgrenze
bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenze
in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken
fortlaufende Nummerierung
Flurstücksnummern
Sichtdreieck
vord. Gebäude

TEXT TEIL B

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (BGBl. I S. 7, 74)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 11 BauGB

WA-Gebiete
Aufnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig. (1. Abs. 4 BauNVO)

2. Höhenlage Erdgeschossfußböden § 92 LBO
Die Oberkante Erdgeschossfußböden wird auf max. 0,50 m über Oberkante Straße festgelegt.

3. Dächer § 92 Abs. 4 LBO
Dachaufbauten sind zulässig.

4. Garagen § 92 Abs. 4 LBO
Die Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anpassen. Flachdächer sind zulässig. Anwanderverkleidungen aus Blech, Zement- oder Wellzementplatten werden nicht zugelassen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstelle (Sichtdreiecke) § 9 Abs. 110 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist jegliche Bebauung, die Errichtung von Einfriedigungen und das Anpflanzen von Hecken und Strauchwerk von mehr als 70 cm Höhe unzulässig. Bewuchs ist ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden.

6. Öffentliche Grünflächen § 92 Abs. 3 LBO
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur zu gestalten. (Pflanzabstand ca. 10 m, Stammumfang 10-12 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung. Die Pflanzflächen sind abschnittsweise einmal jährlich Ende Juli bis Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

6.2 Knieks sind als Wall mit einer Höhe von 0,7-1,0 m und einer Böschungsbreite von 2,5 m zuzüglich eines beidseitigen 1,0 m breiten Schutzstreifens anzulegen. Es ist der anstehende Oberboden zu verwenden. (Bepflanzung: Str. 2x v. o. B. 100-125 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung.)

6.3 Die Vegetationsstrukturen der ehemaligen Bahnanlage sind zu erhalten. Die Anpflanzung von lokalen Hochstamm-Obstsorten im Zuge eines Obstlerpfades entlang der Bahntrasse sind zulässig.

7. private Grünflächen § 92 Abs. 3 LBO
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur zu gestalten. (Pflanzabstand ca. 10 m, Stammumfang 10-12 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung. Die Pflanzflächen sind abschnittsweise einmal jährlich Ende Juli bis Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

7.1 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, die Verwendung von mehr als 50% an Nadelgehölzen bei Gehölzpflanzungen ist nicht zulässig. Je Grundstück ist ein kleinkröniger Baum als Hochstamm (Stammumfang 12-14 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung) zu pflanzen. Für Baumstandorte sind mindestens 9 m² unversiegelter Boden vorzusehen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

7.2 Nebenanlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche einschl. Garagen, Carports oder Geräteräume etc. sind zu begrünen. Dabei sind je 5 m² offene Vertikale/Wandfläche ein Gehölz bzw. Kletterpflanze als Einfriedigung zu pflanzen. Die Vertikale/Wandfläche ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und Baustahlmatten nicht zulässig. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

7.3 Die Gestaltung der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit geschichteten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,7 m ist zulässig (Str. 2x v. o. B. 80-100 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung). Maschenrostzäune als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb der Hecken zulässig, sofern diese nicht überlagern. Pflanzstreifen sind unversiegelt zu halten und mit einer Breite von mind. 50 cm seitlich über den geschichteten Laubgehölzen anzulegen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 120 BauGB

8.1 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Kleingewässer vorrangig innerhalb der Senke des Grundstückes zum Abfluss hin als temporäre Gewässer mit einer max. Wassertiefe von 12 m herzustellen. Vereinzelt sind Rinnen zwischen den Gewässern anzulegen. Die Gewässersohlen sind aus natürlichem bindigem Material herzustellen. Eine Bepflanzung von 25% mit standorttypischen Stauden, Gräsern und Gehölzen (Str. 2x v. o. B. 100-125 cm, Artenliste in der Anlage 1 der Satzung) sind extensiv einmal pro Jahr zu pflegen (s. 6.1) * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

8.2 Die Flächen nördlich der Bahntrasse sind mit einem ortstypischen Weideland gegen Zutritt zu schützen. Sie sind der natürlichen Sukzession bis zum Stadium Wiese zu überlassen. Im dritten bis fünften Jahr haben zur Ausdehnung mehrere Möglichkeiten mit Balkenmäher und Enternung des Mähgutes nach einigen Tagen zu erfolgen. Danach sind die Pufferflächen extensiv als Wiese zu pflegen und zu einem standorttypischen Staudensaum zum Alsterkanal hin zu entwickeln. Dabei sind die ersten 10 m von der Bebauung aus gesehen einmal jährlich ab Ende Juli abschnittsweise mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist einige Tage auf der Fläche zu belassen. Die übrige Fläche ist alle 2-3 Jahre abschnittsweise ab August zu mähen. Ein Befahren der Flächen mit Schleppern und anderen Fahrzeugen ist nicht zulässig.

9. Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 116 BauGB
Die Wasserfläche des Regenrückhaltebeckens ist naturnah zu gestalten. Böschungen sind in unterschiedlichen Neigungen von 1:2 - 1:10 auszubilden. Die Fläche ist extensiv einmal jährlich zu unterhalten. Böschungen und Wasserflächen sind mit standorttypischen Stauden, Gräsern und Gehölzen wie unter Punkt 8 beschrieben, zu pflanzen, als Dichtung ist eine Lehmwanne auszubilden.

10. Verkehrsflächen § 9 Abs. 111 BauGB
Die Verkehrsflächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungs-berechtigten zu versehen. Je Baum sind mindestens 9 m² unversiegelter Boden vorzusehen. Die Nutzung der Baumflächen mit Gehölzen, Stauden, Gräsern und Blumenwiebeln ist zulässig. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen. Je 5 Parkplätze sind mindestens 2 Bäume als Hochstämme (wie vor) zu pflanzen. Die Pflanzflächen der Parkplätze sind breitflächig auszubilden. Der Unterbau ist aus wasserdurchlässigem Recyclingmaterial herzustellen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen. * des Mähgut beim Mähen zu entfernen.

11. Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO
In den 3,00m breiten Straßen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand des Pflanzungsbereiches (parallel Lohkoppel) sind Ablagerungen, Versiegelungen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 6 LBO in den Abstandsflächen zulässige oder ausnahmsweise zulässige Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

SATZUNG DER GEMEINDE SÜLFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET "WITTENKAMP / LOHKOPPEL" TEIL 1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (BGBl. I S. 7, 74) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.1997, in Kraft getreten am 01.10.1997, sowie Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO beim Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

* Gestellt, ergänzt bzw. geändert im Beauftrag der Gemeindevertretung vom 08.09.1997 zur Behebung von im Besonderen geltend gemachte Rechtsverstöße nach der Bestimmung im Hinweis.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.09.1997 bis zum 03.10.1997 durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 01.10.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.09.1997 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.1997 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren-zu den Verfahrensverkörnern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.1997 bis zum 01.11.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 01.10.1997 in der Segeberger Zeitung im amtlichen Bekanntmachungsblatt durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 01.11.1997 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 01.11.1997 bis zum 01.12.1997 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01.11.1997 bis zum 01.12.1997 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 45 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.1997 gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt. Itzstedt, den 18.03.1998

Itzstedt, den 18.03.1998
Amtsleiter des Katasteramtes

Itzstedt, den 14. März 1997
Amtsvorsteher

Itzstedt, den 26.09.1997
Amtsvorsteher

Sülfeld, den 26.09.1997
Bürgermeister

Itzstedt, den 01.10.1997
Amtsvorsteher

Itzstedt, den 01.11.1997
Amtsvorsteher

Itzstedt, den 01.12.1997
Amtsvorsteher

Itzstedt, den 01.01.1998
Amtsvorsteher