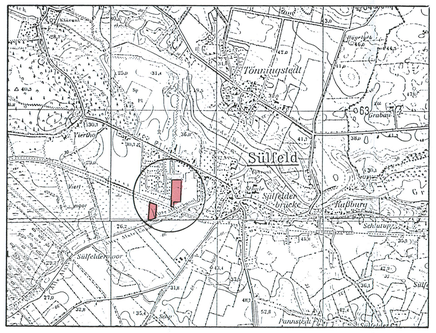
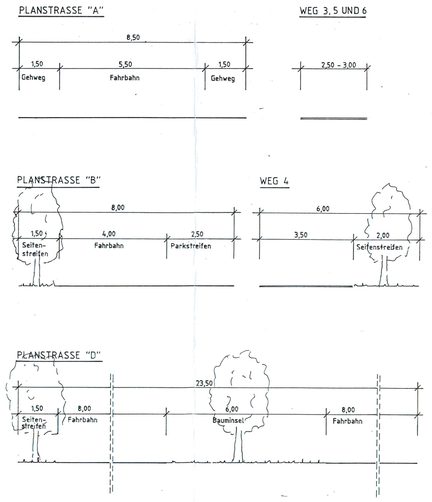
PLANZEICHNUNG TEIL A

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:25000



REGELPROFILE M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Bearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 12, II. Teil	§ 9 (7) BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
	BAUWEISE, BAUGRENZE	
E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
SD- WD	Sattel- oder Walmdach	§ 92 (4) LBO
28°- 45°	Dachneigung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Geh- und Radweg	
	Straßenbegleitgrün	
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigt	
P	Parkplätze	
	Sperrpfosten	
	Freihaltestreifen mit Angabe der Breite	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
T	Trafo	§ 9 (1) 12 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Spielplatz öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	gepl. Baum	§ 9 (1) 25a BauGB
	gepl. Hecke	
	Knicksanierung	
	II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
	mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten, Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bauweise	§ 16 (5) BauNVO
	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorh. Grundstücksgrenze	
	bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken	
42 43 44	fortlaufende Numerierung	
22/3	Flurstücksnummern	
	vorh. Gebäude	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	vorh. Knick	§ 15 LNatschG i.V.m. § 9 (6) BauGB

TEXT TEIL B

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
WA-Gebiete
Außnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

3. Dächer § 92 (1) LBO
Dachaufbauten sind zulässig.

4. Garagen § 92 (1) LBO
Massive Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anpassen. Flachdächer sind zulässig. Außenwandverkleidungen aus Holz für Carports werden zugelassen.

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

5.1 Der zu sanierende Knick ist mit Mutterboden aus dem Baugebiet neu aufzusetzen, Pflanzlücken sind gem. Grünordnungsplan Artenliste 2 aufzufüllen, Überhälter sind auszubilden, Pflege gem. Grünordnungsplan.

5.2 Mit den im Ausgleichsflächenpool festgesetzten Flächen wird die Gemeinde zukünftige B-Pläne bedienen.

5.3 Der Weg 3 ist als wassergebundener Weg mit mindestens 80% Recycling-Unterbau herzustellen. Entlang der Verkehrsfläche B und D sind die Bäume als Hochstämme (3x v.m.B. Stu. 16-18 cm Artenliste 6, siehe Grünordnungsplan) und entlang der Verkehrsfläche Weg 4 als Hochstämme (3x v.m.B. Stu. 12-14 cm) zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 9 m2 unversiegelter Boden vorzusehen. Die Pflasterflächen der Parkplätze sind breitfugig auszubilden. Dabei hat der Fugenanteil mind. 15% pro m2 zu betragen. Der Unterbau ist aus wasserdurchlässigem Recyclingmaterial herzustellen.

6. Örtliche Bauvorschriften § 92 (1) 3 LBO

6.1 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 kleinkroniger Baum als Hochstamm (Stammumfang 12-14 cm, Artenliste 3, siehe Grünordnungsplan) zu pflanzen. Für Baumstandorte sind mindestens 9 m2 unversiegelter Boden vorzusehen.

6.2 Nebenanlagen in der überbaubaren Grundstücksfläche einschl. Garagen, Carports oder Geräteräumen etc. sind zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).

6.3 Die Gestaltung der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 0,7 m ist zulässig (Str. 2x v. 80-100, Artenliste 2, siehe Grünordnungsplan). Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben unzulässig. Maschendrahtzäune als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur innerhalb der Hecken zulässig, sofern sie diese nicht überragen. Pflanzstreifen sind unversiegelt zu halten und mit einer Breite von mind. 50 cm seitlich über den geschnittenen äußeren Heckenrand anzulegen.

6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hecken sind als Hainbuchenhecken anzupflanzen.

7. Anzahl der Wohnungen § 9 (1) 6 BauGB
Die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird auf maximal 2 beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18. Nov. 1997 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 für den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04. Dez. 1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....~~ durch ~~den~~ Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 291/97 ~~im amtlichen Bekanntmachungsblatt~~ am 21. Jan. 1999 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27. Jan. 1999 durchgeführt worden.
~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1997 u. 22.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25. Feb. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. April 1999 bis zum 06. Mai 1999 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, am 26. März 1999 in der Segeberger Zeitung Nr. 58/194 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Itzstedt, den 06. Juli 1999

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

i.Vr. Amtsvorsteher

6. Der katasteramtliche Bestand am 03. Dez. 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 21. April 1999

KATASTERAMT BAD SEGEBERG

Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. Mai 1999 entschieden. Das Ergebnis ~~liegt vor~~. wurde mitgeteilt.

8. ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert~~ worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
~~Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

9. Der Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. Mai 1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. Mai 1999 gebilligt.

Itzstedt, den 06. Juli 1999

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

i.Vr. Amtsvorsteher

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

Sülfeld, den 06. Juli 1999

GEMEINDE SÜLFELD KREIS SEGEBERG

Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 12. Juli 1999 ~~(vom ..... bis zum .....)~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13. Juli 1999 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 13. Juli 1999

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

i.Vr. Amtsvorsteher

Bebauungsplan Nr. 12
"Wittenkamp/Lohkoppel"
II. Teil
Gemeinde Sülfeld

Planverfasser: Ing.-Büro Vollmers • Vick, Kurhausstraße 70, 23795 Bad Segeberg Proj.-Nr. S18398K
Aufgestellt: November 98 Geändert: 4.12.98, 11.3.99, 19.3.99