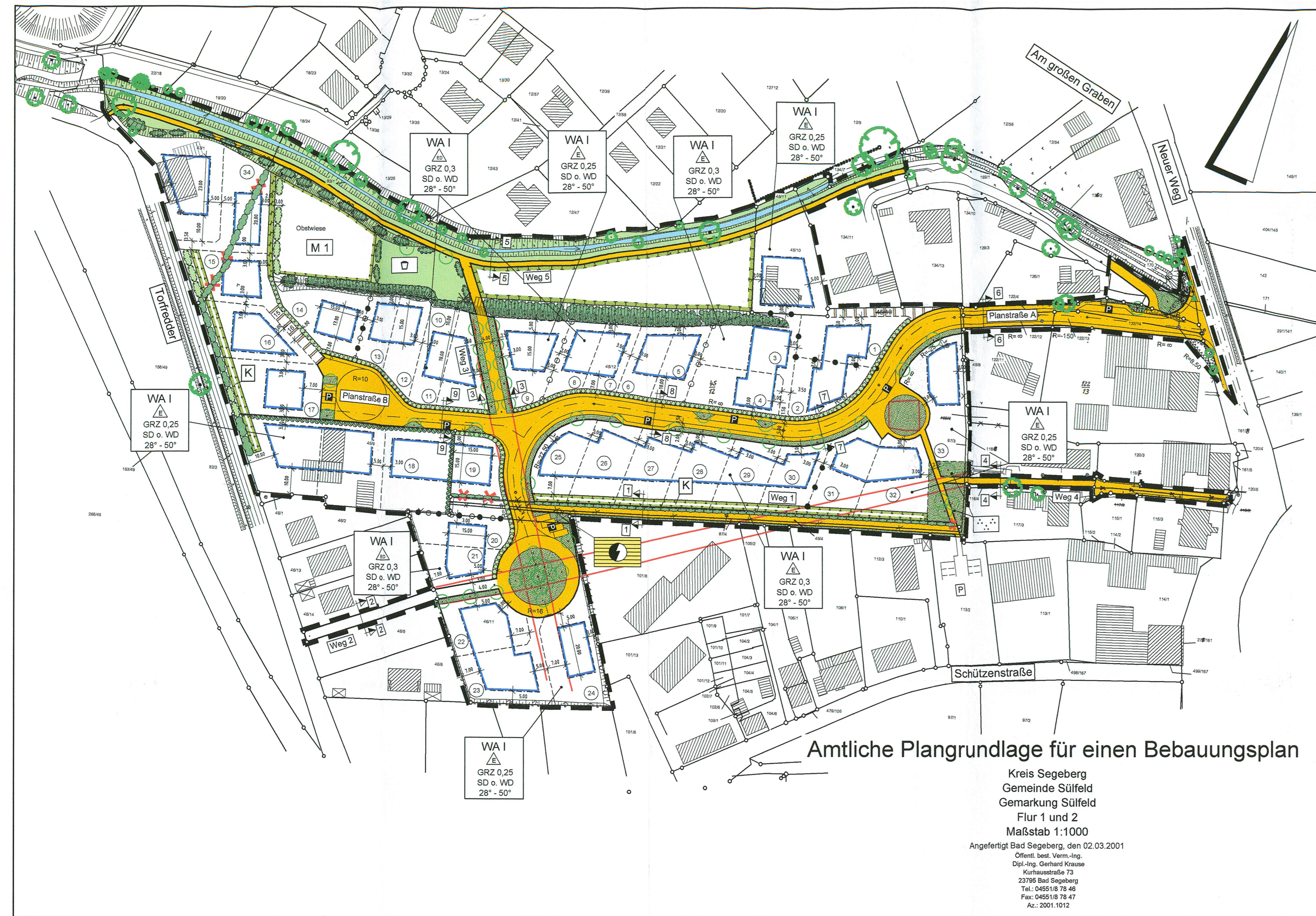


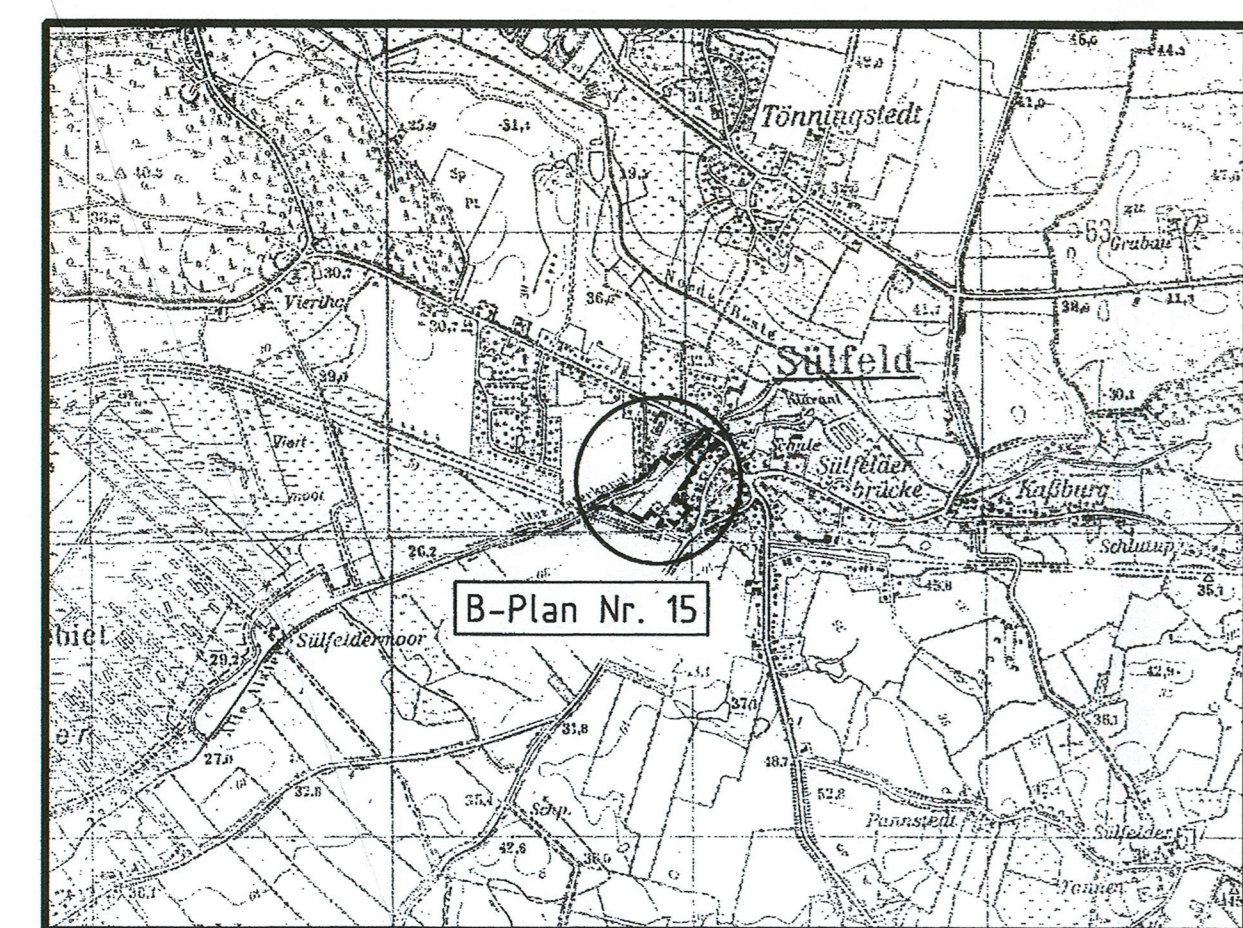
PLANZEICHNUNG TEIL A



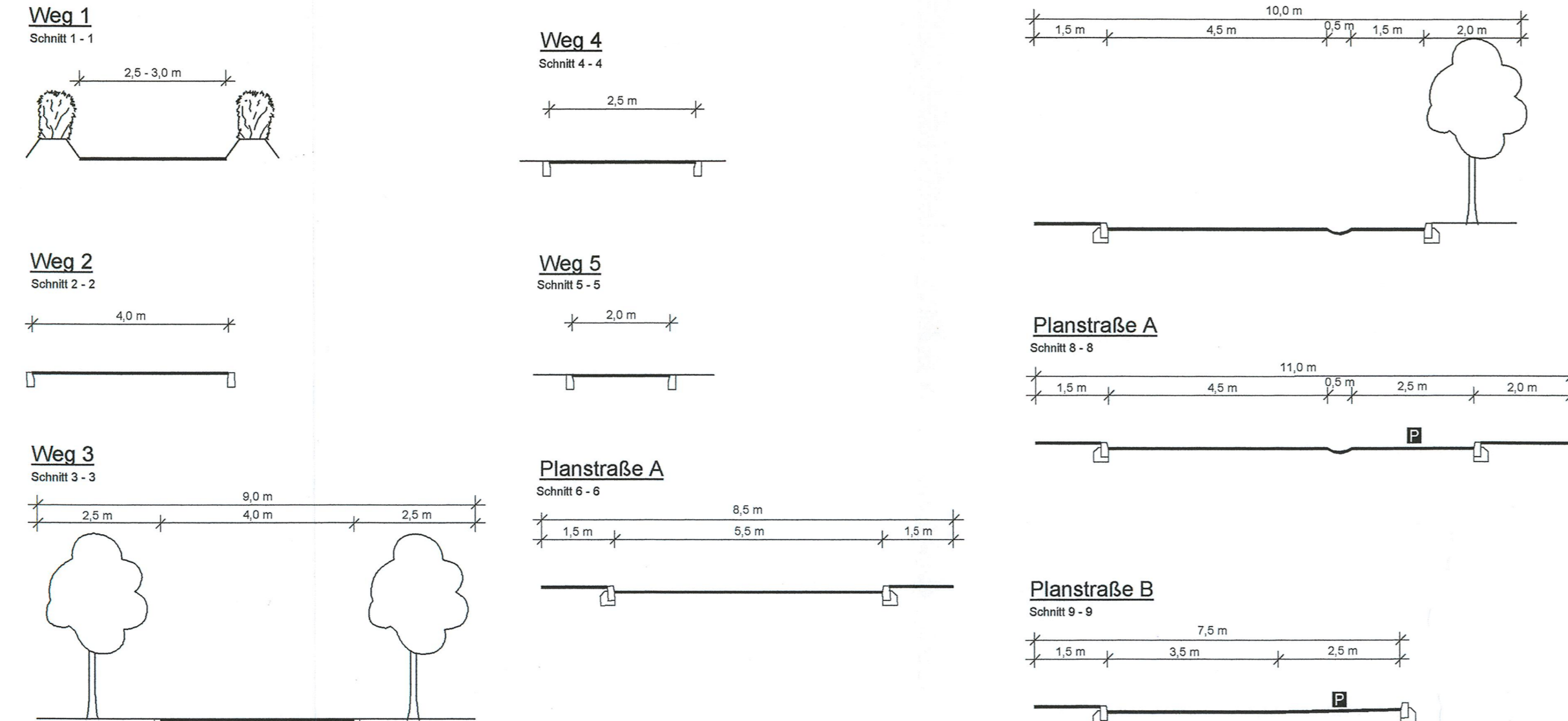
Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan

Kreis Segeberg
Gemeinde Sülfeld
Gemarkung Sülfeld
Flur 1 und 2
Maßstab 1:1000
Angefertigt Bad Segeberg, den 02.03.2002
Offenl. best. Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Gerhard Kresse
Kurhausstraße 73
23795 Bad Segeberg
Tel.: 04551 8 73 46
Fax: 0455 18 73 47
A.-Nr.: 2001/1012

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000



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. 1991 S. 58).

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15	§ 9 Abs. 7 BauGB
	WA allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 4 BauNVO
	GRZ Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1.1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1.2 BauGB
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 2.2 BauNVO
	Baugrenze Sattel- oder Walmdach	§ 92 Abs. 4 LBO
	Dachneigung	§ 92 Abs. 4 LBO
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Sperrofenster	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1.12 und 14 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1.12 und 14 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	Obstwiese	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1.20 BauGB
	zu erhaltende Gewässer	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	vorh. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	vorh. Hecke	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	vorh. Knick entfällt	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	gepl. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	gepl. Hecke	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	gepl. Knick	§ 9 Abs. 1.25b BauGB

II: SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1.10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlichen Masses der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedlichen Masses und Art der Nutzung	§ 9 Abs. 1.21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastenden Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten	
	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken	
	vorh. Grundstücksgrenze	
	bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenze	
	vorh. Gebäude	
	Flurstücknummern	
	Sichtdreieck	
	fortlaufende Nummerierung der Grundstücke	
	geomantische Linien	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	vorh. Knick	§ 15b LNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1.20 BauGB

TEXT TEIL B

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 486).

1. Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

WA-Gebiete
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3, Ziff. 1-5 Bau NVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Höhenlage Erdgeschossfußboden § 92 LBO

Die Oberkante Erdgeschossfußboden wird auf max. 0,50 m über Oberkante der Erdschließungsstraße festgelegt. Bei unterschiedlicher Höhenlage der Straße vor dem Grundstück, ist diese Höhe zu mitteln.

3. Dächer § 92 Abs. 1 LBO

Dachaufbauten sind zulässig, Mansardendächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch keine 2-Geschossigkeit entsteht. Für Gründächer können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

4. Garagen § 92 Abs. 1 LBO

Massive Garagen müssen sich in ihrer Außenwandgestaltung den Wohngebäuden anpassen. Flachdächer sind zulässig. Außenwandverkleidungen aus Holz für Carports werden zugelassen.

5. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1.6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird auf maximal 2 in Wohngebäuden beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1.20 BauGB

- In den 3,0 m breiten Knickschutzstreifen sind Ablagerungen, Versiegelungen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie nach § 6 LBO in den Abstandflächen zulässig oder ausnahmsweise zulässige Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.
- Die Wege 1 und 3 werden außerhalb der Wohnflächen als wassergebundene Wege mit mindestens 80 % Recycling-Unterbau hergestellt. Entlang der Verkehrsfläche A und B sowie Weg 3 sind die Bäume als Hochstämme (3 x v. m. B. Stü. 16-18 cm) zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 9 m² unversiegelter Boden vorzusehen.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Die Zufahrten sind wasserundurchlässig herzustellen (Rasengittersteine, breittüftiges Pflaster).
- 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.

7. Örtliche Bauvorschriften § 92 Abs. 1-3 LBO

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, die Verwendung von mehr als 50 % an Nadelgehölzen bei Gehölzplantagen ist nicht zulässig.
- Zur Herstellung von Zufahrten/Zuwegungen, wo die Einfahrten nicht festgesetzt sind, können die Anpflanzgebote in einer Breite von max. 4 m unterbrochen und die festgesetzten Baumstandorte um max. 3 m verschoben werden. Eine Unterbrechung in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist nicht zulässig.
- Die Gestaltung der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit geschnittenen Laubgehölzhecken ist bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig (Str. 2 x v. 80-100, s. Grünordnungsplan). Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben unzulässig. Einfriedigungen technischer Art (z.B. Drahtzaune, Flechtzaune etc.) zum öffentlichen Raum dürfen nur auf der Innenseite (zum privaten Grundstück) von Hecken gesetzt werden. Pflanzstreifen sind unversiegelt zu halten und mit einer Breite von mind. 50 cm seitlich über den geschnittenen äußeren Heckenrand anzulegen.
- Bei der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Rand der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzuhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE SÜLFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15

"SCHÜTZENKOPPEL"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.15 "Schützenkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeteilt aufgrund des Aufteilungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.08.2002 bis zum 23.08.2002 durch den Abdruck in der 1. Amtszeit im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 22.08.2002 erfolgt. Ein Aufteilungsbeschluss wurde nicht gefasst.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 22.05.2002 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.05.2002 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 25.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen 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 26.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 22.08.2002 bis zum 23.08.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.08.2002 in der 2. Amtszeit der Zeit vom Nr. 185/195 bis zum 23.08.2002 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.2002 geprüft. 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 14.08.2002 bis zum 25.08.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 01.08.2002 durch Abdruck in der 1. Amtszeit der Zeit vom Nr. 253/143 bis zum 25.08.2002 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.11.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.11.2002 gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr.1-8 wird hiermit bescheinigt.
Sülfeld, Hastedt, 18.03.03

Amtsvorsteher
- Der katasteramtliche Bestand am 22.03.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, 12.03.2003

OBVI
- Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Sülfeld, Hastedt, 18.03.03

Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.03.03 in der 2. Amtszeit der Zeitung Nr. 67/178 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.11.03 in Kraft getreten.
Sülfeld, Hastedt, 21.03.03

Amtsvorsteher