

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
**SIEVERSHÜTTEN**  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**  
FÜR DAS GEBIET  
"ALTE MEIEREI"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.10.1999 Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet: "Alte Meierei" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... durch Abdruck in der Segberger Zeitung / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 05.09.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.03.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 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 19.11.1998 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 11.03.1999 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 18.05.1999 bis zum 14.06.1999 während der Dienststunden / folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 03.05.1999 in der Segberger Zeitung / in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ..... ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden / folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.10.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.10.1999 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

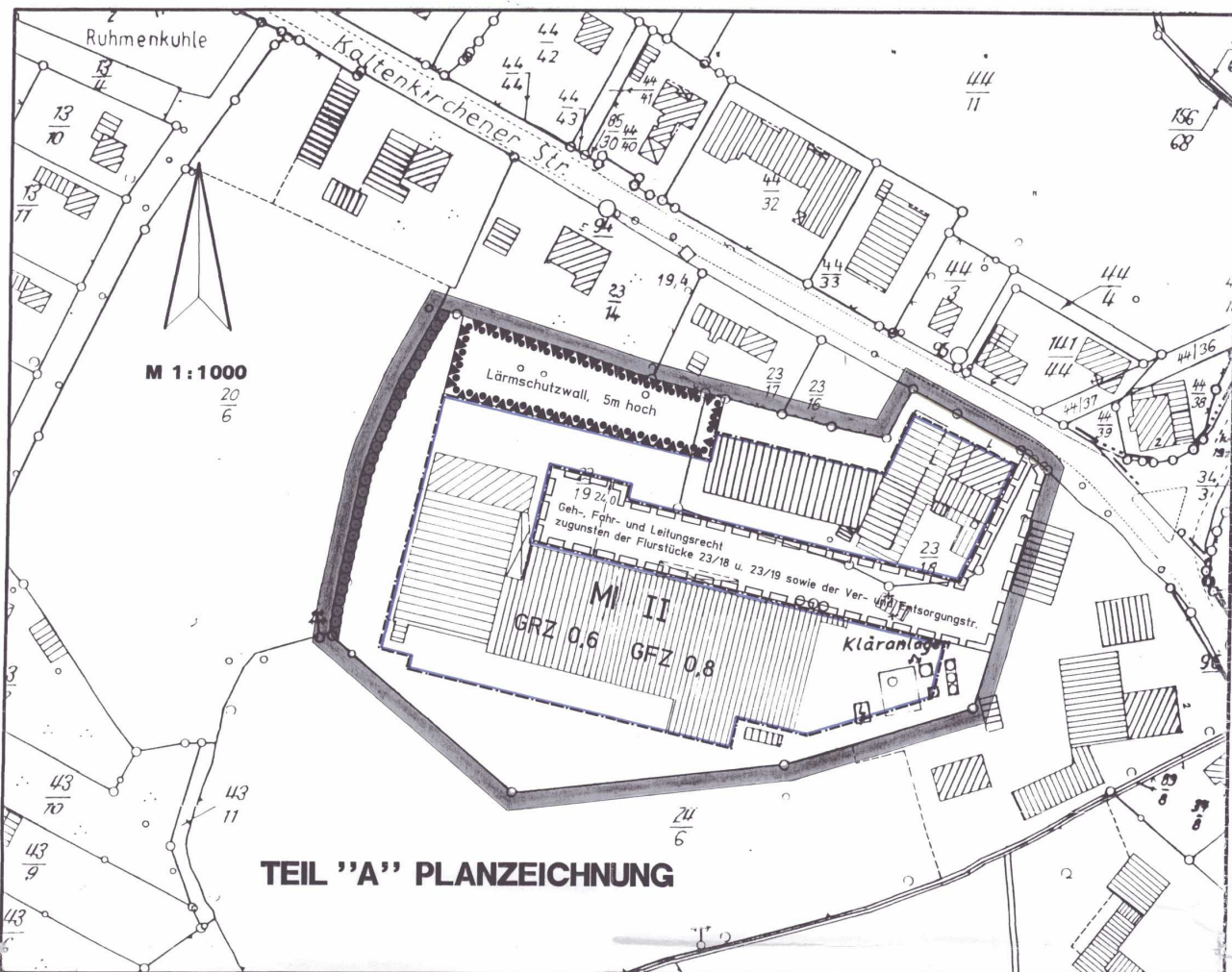
GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 2.12.99  
BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am 1.0. Aug. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 1.1. Nov. 1999  
LEITER DES KATASTERAMTES

10. Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segberg hat am ..... bestätigt, daß  
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,  
- die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN .....  
BÜRGERMEISTER



**TEIL "A" PLANZEICHNUNG**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990; (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58).

**FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4, § 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Mischgebiete, § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) BauGB, § 16 (2) und §§ 17 bis 21 BauNVO
- GFZ Geschäftsflächenzahl, § 20 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 (4) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

- Mit Geh- = G, Fahr- = F und Leitungsrechten = L zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten) § 9 (1) 21 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 (1) 11 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG, § 9 (1) 24 BauGB

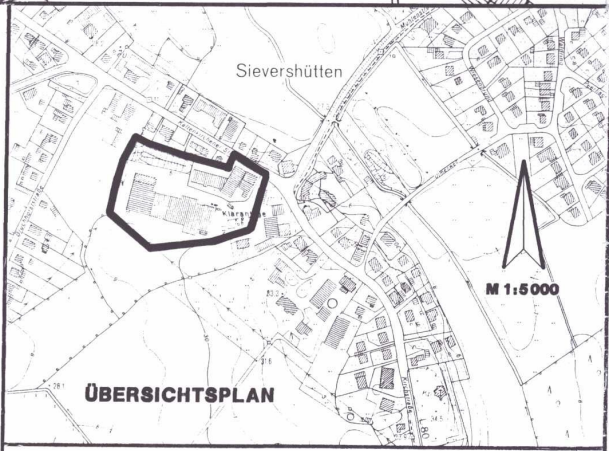
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Knick vorhanden, § 15b LNatSchG

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
- Katasteramtliche Flurstücksnummer
- Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Maßlinie mit Maßangabe

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG



**ÜBERSICHTSPLAN**

**TEIL "B" TEXT**

siehe Anlage

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 2.12.99  
BÜRGERMEISTER

12. Die Genehmigung/ Der Satzungsbeschluss der Gemeinde zum Bebauungsplan sowie 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 02.12.1999 (vom ..... bis zum .....) örtlich bekannt gemacht 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 S. 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.12.1999 in Kraft getreten.

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 13. DEZ. 1999  
BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER

# SATZUNG

## **der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.4 für das Gebiet „Alte Meierei“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.02.1997 ~~nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB i. V. mit § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Alte Meierei“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text ( Teil B) erlassen.

### TEIL B - TEXT

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

1.1 In den in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Mischgebiete " (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)

Nr. 7 (Tankstellen)

Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)  
aufgeführten Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Mischgebiete" (MI) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 6 Abs.3 BauNVO , Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneteten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. ( § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB )

#### **2. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB )**

2.1 Die Mindestgröße eines Gebäudes wird mit 800qm festgesetzt.

## 2. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzanpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 18 cm Stammumfang  
(gemessen in 1,00 m Höhe über Terrain),

, Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzenhöhe mindestens 60 cm.

## 3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

3.1 In einem Bereich mit einer Breite von 3,00 m , gemessen vom äußeren Rand des Knickfußes bzw. der Hecke sind Bodenabträge, Bodenaufträge und Bodenversiegelungen unzulässig.

## 4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO )

4.1 Die Firsthöhe darf eine Höhe von maximal 10,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.

~~Das Anzeigeverfahren gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 92 LBO ist durchgeführt worden.~~

~~Der Landrat des Kreises Segeberg hat am .....~~

~~bestätigt, daß~~

~~er keine Verletzung von Rechtsverstoßen geltend macht,~~

~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

Gemeinde Sievershütten

\_\_\_\_\_



Sievershütten, den 2. 12. 99

*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Sievershütten

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Alte Meierei“

## Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Gestalterische Festsetzungen
  - Verkehrsflächen
  - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
  - Altlasten
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

## **1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 13.8.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 4 gefaßt.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 4 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Es handelt sich somit um ein sogenanntes Parallelverfahren.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 GVOBl. S.-H. S. 321)

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im Innenbereich der Ortslage Sievershütten und wird begrenzt:

im Norden durch vorhandene Bebauung und die „Holstenstraße“,  
im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Fläche  
und im Osten durch vorhandene Bebauung.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,27 ha und erhält die Gebietsbezeichnung „Alte Meierei“.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:25.000.

## **3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den geänderten Nutzungsansprüchen, ausgelöst durch die Aufgabe des Meiereibetriebes, unter Wahrung der Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Insbesondere sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert und städtebaulich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Hinblick auf die Belange des Ortsbildes soll eine maximal zweigeschossige Bebauung, unter Begrenzung der maximalen Firsthöhe, festgesetzt werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 werden die Baufelder so gewählt, daß eine größtmögliche Variabilität bei der Erweiterung der baulichen Anlagen gewährleistet wird, ohne das städtebauliche Prinzip zu verlassen.

Innerhalb eines Wohngebäudes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die gewachsene Struktur. Aus dem gleichen Grund wird auch eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt

Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 die nach § 6 Abs.2 BauNVO

Nr. 6 (Gartenbaubetriebe)

Nr. 7 (Tankstellen)

Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind)

möglichen Nutzungsarten in Mischgebieten gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Außerdem sind in diesem Gebiet gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen des § 6 Abs.3 BauNVO, außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Gestalterische Festsetzungen**

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

Die maximale Firsthöhe wird entsprechend dem bestehenden Bestand mit 10,00 m festgesetzt.

Auf weitere Festsetzungen wird aus Gründen des Bestandsschutzes und der Variabilität zugunsten der Gestaltungsfreiheit der Bauherren verzichtet.

### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluß an die Holstenstraße erschlossen. Durch die festgesetzte Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird eine dem Gebietstypus angepasste Erschließung sichergestellt.

Der Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

### **Naturschutz und landschaftspflegerische Belange**

Da es sich bei dem Plangebiet um eine dem Innenbereich zugeordnete, bereits bebaute Fläche handelt, sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig. Ökologisch wertvolle Flächenanteile werden durch die Planung nicht berührt. Der an der westlichen Plangebietsgrenze befindliche Knick und der bepflanzte Lärmschutzwall im Süden des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt.

### **Altlasten**

Der Bereich des ehemaligen Meiereigeländes ist in den Unterlagen der Wasserbehörde des Kreises Segeberg als Altlastenverdachtsstandort aufgeführt. Hierbei handelt es sich um eventuelle Rückstände, die sich aus den Maschinenanlagen der ehemaligen Meierei, den ehemaligen Kraftstofftanks und der ehemaligen KFZ-Werkstatt ergeben haben können. Eine durchgeführte Plausibilitätsprüfung sowie ein Ortstermin mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Segeberg konnten den Verdacht weder bestätigen noch ausräumen. Für den südlichen Bereich des Meiereigeländes und seiner Gebäude wurde bei Aufgabe des Meiereibetriebes bereits ein Umweltverträglichkeitsgutachten erstellt, wonach sich für den untersuchten



Bereich keine Altlasten ergeben haben. Die Wasserbehörde hat dieses Gutachten geprüft und keine Bedenken an dieser Aussage geltend gemacht. Für den restlichen Bereich des Meiereigeländes wurde ein weiteres Altlastengutachten in Auftrag gegeben. Auch diese Gutachten weist keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Bestehen einer Altlast auf. Die Wasserbehörde hat daraufhin den Altlastenverdacht insgesamt für ausgeräumt erklärt.

## **5. Immissionsschutz.**

### **Lärm- und Geruchsschutz**

Aufgrund der Lage und der herabgezonten zukünftigen Nutzung des Plangebietes sind keine Immissionsschutzmaßnahmen notwendig. Der bestehende Lärmschutzwall wird entsprechend seiner tatsächlichen Ausdehnung dargestellt und in seinem Bestand nicht berührt.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluß an das bestehende Ortsentwässerungsnetz der Gemeinde Sievershütten gewährleistet.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch die vorhandenen Ortsentwässerungsanlagen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG ( Schleswig).

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

## Feuerlöscheinrichtung

Das Gebiet soll mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet werden.

Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

## 7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.


## 8. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.


Gemeinde Sievershütten  
Der Bürgermeister

02. DEZ. 1999



  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Räumliche Planung-

  
\_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)