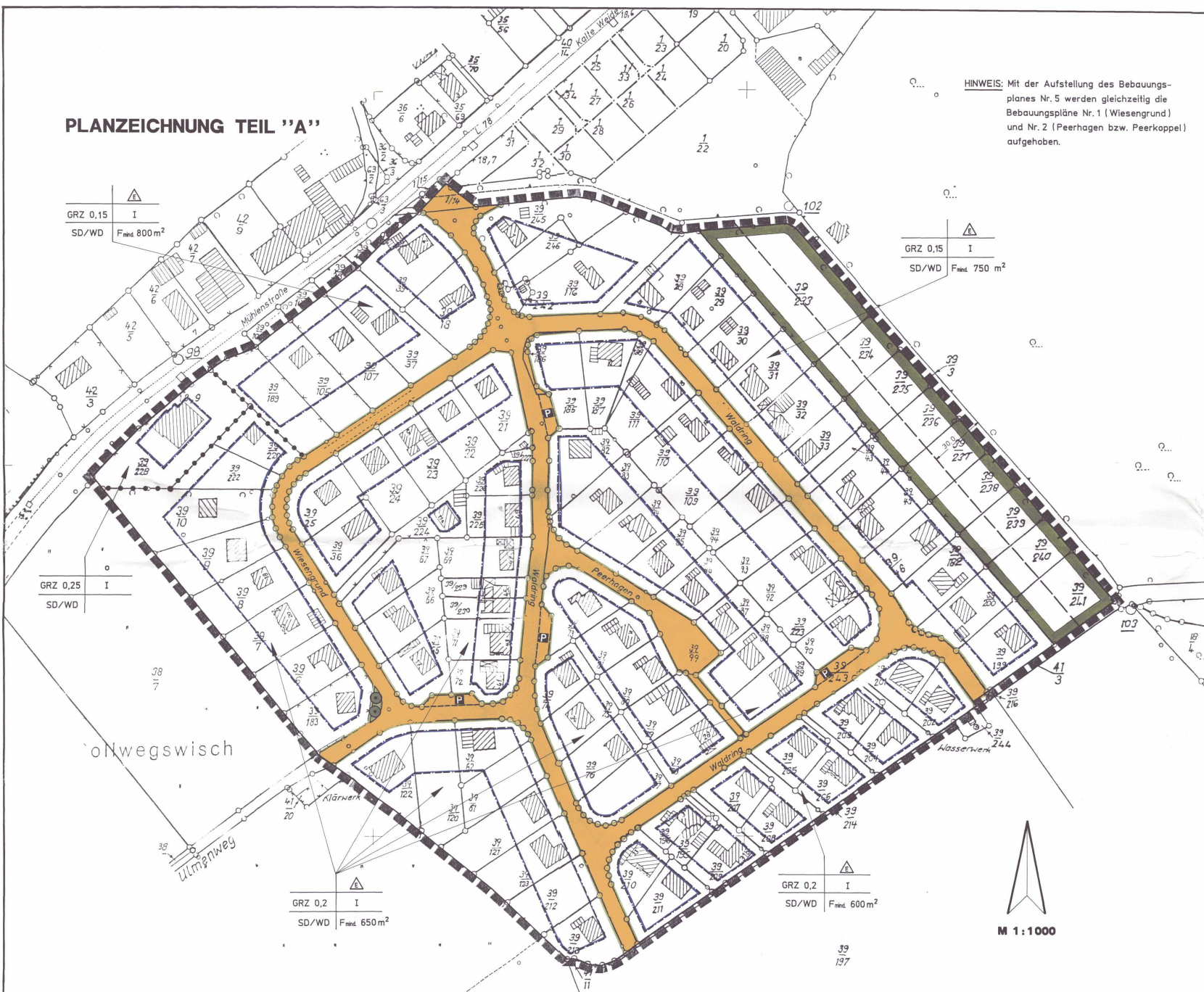


SATZUNG DER GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 FÜR DAS GEBIET "Wiesgrund/Waldring/Peerhagen"

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 11.07.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Wiesgrund/Waldring/Peerhagen"...

- Verfahrensvermerk: 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.08.1999... 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.03.2000 durchgeführt worden... 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden... 4. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2000 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 13.11.2000 bis zum 13.12.2000 während der Dienststunden / folgender Zeiten öffentlich ausliegen... 6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.06.2001 geprüft... 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden... 8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen... 9. Der katastermäßige Bestand am 30. Mai 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt... 10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt... 11. 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 hinweg Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.09.2001 festzumachen... bis zum ... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 35 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.09.2001 in Kraft getreten.

PLANZEICHNUNG TEIL "A"



HINWEIS: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 1 (Wiesgrund) und Nr. 2 (Peerhagen bzw. Peerkoppel) aufgehoben.

M 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) 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 Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990, (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58)

FESTSETZUNGEN

- GRZ Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 (4) BauNVO
Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO

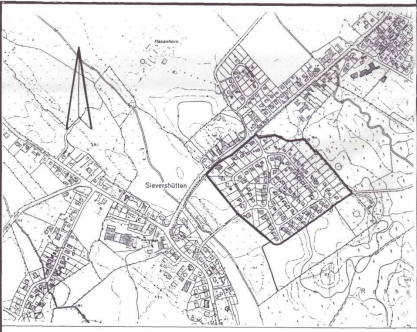
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
Baugestaltung, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO
SD/WD Sattel- bzw. Walmdach möglich
Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Öffentliche Parkfläche.
Straßenbegleitgrün.
Bäume zu erhalten, § 9 (1) 25b BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO
Fmind. Mindestgröße der Baugrundstücke, § 9 (1) 3 BauGB
Private Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
Katasteramtliche Flurstücksnummer
Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
Maßlinien mit Maßangaben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 30 m Waldschutzbstreifen, § 32 (5) Landeswaldgesetz



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000

PLANVERFASSTER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 07. Sep. 2001
BÜRGERMEISTER A. Stellvertreter

KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 23. Aug. 2001
LEITER DES KATASTERAMTES

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 07. Sep. 2001
BÜRGERMEISTER A. Stellvertreter

GEMEINDE SIEVERSHÜTTEN DEN 13. Sep. 2001
BÜRGERMEISTER A. Stellvertreter

# SATZUNG

## **der Gemeinde Sievershütten, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.5 für das Gebiet: „Wiesengrund/ Waldring/ Peerhagen“**

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 ~~19.06.2001~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Wiesengrund/ Waldring/ Peerhagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text ( Teil B) erlassen.

### TEIL B - TEXT

#### **1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB )**

1.1 Pro Wohngebäude (Einzelhaus) ist max. 1 Wohneinheit zulässig ( § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. ( § 31 Abs. 1 BauGB )

#### **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 14 cm Stammumfang

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

3.1 Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen ( Carports ) sind Holzkonstruktionen zulässig.

3.2 Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von maximal 8,50 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

4.1. Flächen für PKW- Zufahrten und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen.

Gemeinde Sievershütten

Sievershütten , den 07. Sep. 2001



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister/ Amtsvorsteher  
*1. Stellvertreter*

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr.5  
der Gemeinde Sievershütten**

**Kreis Segeberg**

**für das Gebiet**

**„Wiesengrund, Waldring, Peerhagen“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.5
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
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten



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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sievershütten hat am 11.03.1999 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 5 gefaßt.

Der Bebauungsplan ist im gültigen Flächennutzungsplan als Baugebiet (MD) dargestellt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 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. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 5 liegt südlich der Ortslage Sievershütten und wird begrenzt:

im Norden durch die „Mühlenstraße“,

im Osten durch Wald ,

im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,5 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde notwendig, um die Struktur des gewachsenen Baugebietes langfristig zu sichern. Dies ergibt sich dadurch, da es sich bei den Ursrungsplänen ( Bebauungsplan Nr. 1 und Nr. 2) um sogenannte Nummernpläne handelt und eine planungsrechtliche Beurteilung in Anwendung des § 34 BauGB erfolgen muß. Dieser ist aber nicht geeignet, um immer stärker werden- den Siedlungsdruck entgegenzuwirken, so daß mit einer städtebaulich uner-

wünschten Nachverdichtung des Baugebietes gerechnet werden muß. Um dies zu vermeiden, wird der selbständige Bebauungsplanes Nr. 5 aufgestellt, in der die vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgeschrieben und weiterentwickelt werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung in einem gewachsenem Ortsteil
- Vermeidung einer massiven dorfuntypischen Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden gleichzeitig die Bebauungspläne Nr. 1 und 2 aufgehoben.

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

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Sievershütten handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches.

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

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Diese beurteilt sich in Anwendung des § 34 BauGB.

Diese Regelung reicht aus, um hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Wohngebäudes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Hierbei wird textlich festgelegt, daß ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zulässig ist, wenn sie im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den vorhandenen kleinmaßstäblichen Gebietscharakter. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu vermeiden.

### 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:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Hierbei wird insbesondere durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe das Ortsbild langfristig gewahrt.

### Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Waldring“, „Wiesengrund“ und „Peerhagen“ verkehrlich erschlossen. Neue Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

### Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung der Ursprungpläne bzw. des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurde allerdings der prägende Gehölzbestand aufgenommen und als zu erhalten festgesetzt.

### Altlasten

Der während des Planverfahrens seitens des Kreises Segeberg geäußerte Altlastenverdacht, konnte durch eine vom Amt vorgenommene Plausibilitätsprüfung ausgeräumt werden.



## 5. Immissionsschutz

### **Lärmschutz**

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsdichte von durchschnittlich 873 Fahrzeugen am Tag sind Lärmschutzmaßnahmen entlang der L73 in keiner Weise erforderlich.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Abwasser, Strom, Gas oder Löschwasser notwendig werden. Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Bohrbrunnen und Unterflurhydranten sichergestellt.

## 7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Durch die vorliegende Planung werden keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

## 8. Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr. 5 nicht.

Gemeinde Sievershütten  
Der Bürgermeister  
07. Sep. 2001



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)  
1. Stellvertreter

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
-Planungsamt-

*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)