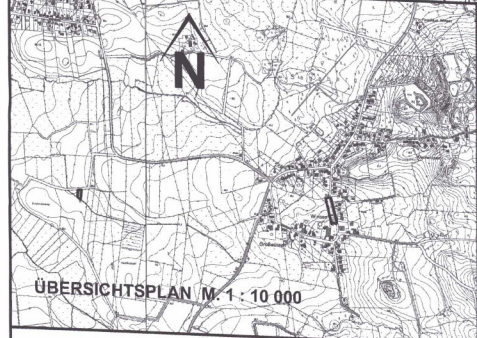
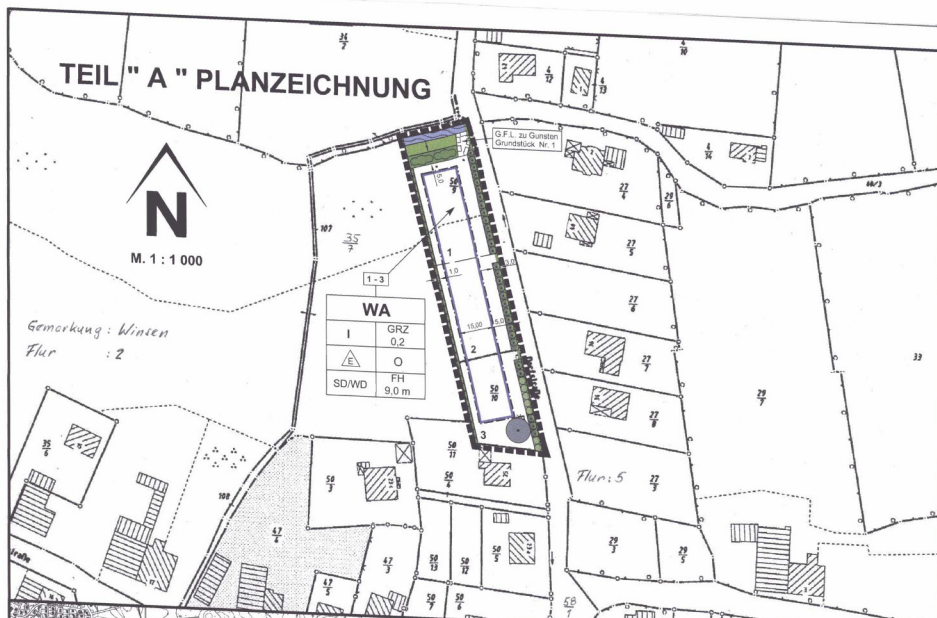


TEIL " A " PLANZEICHNUNG



Gemarkung: Wintzen
Flur : 2

WA	
I	GRZ 0,2
△	O
SD/WD	FH 9,0 m



ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauZVO) 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, Planzeichnerverordnung 1990; (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 56).

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Art der baulichen Nutzung:		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:		
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
Bauweise:		
O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
Baugrenze		
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Baugestaltung:		
	Verbindliche Dachform, Dachneigung, First- richtung:	§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 90 LBO
SD/WD	Satteldach bzw. Walmdach möglich	
Verkehrsflächen:		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
Wasserflächen:		
	Graben	§ 9 (1) 16 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Knick anzulegen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB
	Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen (Mit Angabe der Nutzungs- berechtigten/Begünstigten)	§ 9 (1) 21 BauGB

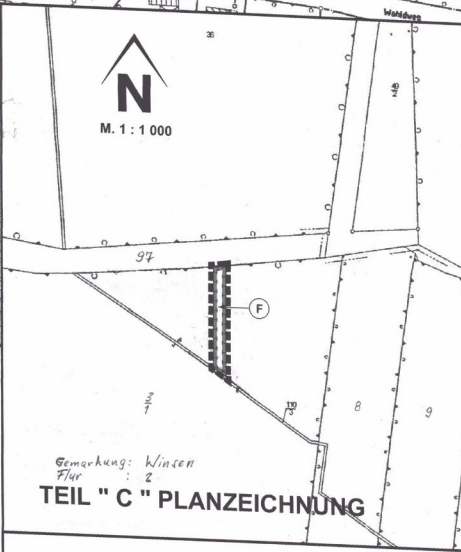
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

	Knick vorhanden	§ 15b UNatSchG
--	-----------------	----------------

TEIL " C " PLANZEICHNUNG



Gemarkung: Wintzen
Flur : 2



ZEICHENERKLÄRUNG:

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL C

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
F	Feldgehöf	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- Katasteramtliche Flurstücksnummern
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Maßlinien mit Maßangaben
- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- Durchlaufende Numerierung der Baugrundstücke
- Bereich der baulichen Festsetzungen

SATZUNG DER GEMEINDE WINSEN KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 TEIL I, 1. ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET
"Ortslage Wintzen / südlicher Teil"

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 10.01.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.04.2003 und Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, Teil I, 1. Ergänzung für das Gebiet "Ortslage Wintzen / südlicher Teil" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.2003. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und durch Abdruck in der Zeitung erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 08.04.2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am 29.04.2003 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.04.2003 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren sind den Verfahrensnummern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 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 02.05.2003 den Entwurf der B-Planergänzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der B-Planergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2003 bis zum 09.05.2003 während der Dienststunden folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 02.05.2003 in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf der B-Planergänzung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf der B-Planergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.05.2003 bis zum 09.05.2003 während der Dienststunden folgender Zeiten öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 09.05.2003 in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Der B-Planergänzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B) wurde am 08.04.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur B-Planergänzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.2003 gefaßt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensnummern Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE WINSEN
DEN 08. April 2003

BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am 08. Jan. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
KATASTERAMT BAD SEGEBERG
DEN 1. Feb. 2003

KATASTERAMT

10. Der Landrat des Kreises Segeberg hat mit Verfügung vom 28.05.2003 die Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B), - mit Auflagen und Hinweisen - genehmigt.
GEMEINDE WINSEN
DEN 11. Juni 2003

BÜRGERMEISTER

11. Die Auflagen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.04.2003 genehmigt. Die Auflagen sind beachtet. Die Auflagen sind beachtet. Die Auflagen sind beachtet.
GEMEINDE WINSEN
DEN 11. Juni 2003

BÜRGERMEISTER

12. Die Satzung der B-Planergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und C) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
GEMEINDE WINSEN
DEN 11. Juni 2003

BÜRGERMEISTER

13. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur B-Planergänzung 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 02.05.2003 in der Segeberger Zeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einlegungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 08.04.2003 in Kraft getreten.
GEMEINDE WINSEN
DEN 17. Juni 2003

BÜRGERMEISTER
AMTSVORSTEHER

Satzung der Gemeinde Winsen

über den

Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, 1. Ergänzung

für das Gebiet

„Ortslage Winsen / südlicher Teil, westlich der Dorfstraße“

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) vom 10.1.2000 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.10.2002 und Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, 1. Ergänzung für das Gebiet: „Ortslage Winsen/südlicher Teil“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

1. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes der Dorfstraße.
2. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und -zufahrten
Je Einzelhausgrundstück ist eine Mindestgröße von 1.000 m² erforderlich.
Je Baugrundstück ist ein Knickdurchbruch in einer Länge von max. 3,5 m zulässig.
3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig. Sofern die Wohnfläche nicht mehr als 75 % der Wohnfläche der Hauptwohnung umfaßt, ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig.
4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf dem in der Planzeichnung-Teil A festgesetzten nördlichen 5m breiten Pflanzstreifen ist eine zweireihige Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem in der Planzeichnung-Teil A festgesetzten westlichen 1m breiten Pflanzstreifen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die in der Planzeichnung -Teil C festgesetzte Feldgehölzfläche ist mit Gehölzen der Schlehen – Hasel Knick Gesellschaft zu bepflanzen und von den angrenzenden Flä-

chen durch einen Zaun abzugrenzen. Hierbei ist alle 2qm eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

Die Sockelhöhe (gemessen OK des zugehörigen Straßenabschnittes) beträgt maximal 0,80 m.

Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Carports bleiben hiervon unberührt.

1. Verfahrensvermerke siehe Planzeichnung

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

Winsen, den
Ort, Datum

L.S.

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

3. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am

14.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 15.06.2008 in Kraft getreten.

Winsen, den

L.S.

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Winsen
über den Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, 1. Ergänzung
für das Gebiet „Ortslage Winsen / südlicher Teil, westlich der Dorfstraße“**

Begründung

Die Gemeindevertretung Winsen hat in ihrer Sitzung am 12.7.2001 beschlossen, für das Gebiet „Ortslage Winsen / südlicher Teil, westlich der Dorfstraße“ eine 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 Teil I aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Schaffung von drei Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Plangebiet liegt westlich der Dorfstraße und südlich des Gewässers D des Gewässerpflegeverbandes Ohlau. Das Gebiet ist begrenzt durch innerörtliche Wohnbebauung im Süden, die Dorfstraße mit anliegender Wohnbebauung im Osten, das Gewässer D mit Knick und anschließender Bebauung im Norden. Westlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,42 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Der Bereich westlich der Dorfstraße, der bereits dreiseitig von innerörtlicher Bebauung umfasst und durch die Dorfstraße voll erschlossen ist, bietet sich für eine Arrondierung der bestehenden Ortslage besonders an. Aufgrund der Ausdehnung dieser Fläche über ca. 130 m ist diese jedoch im Gegensatz zu der nördlich des Gewässers D liegenden Fläche nicht mehr dem Innenbereich zuzurechnen und kann nur über eine entsprechende Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechend der örtlichen Bebauungsstruktur sollen hier drei großzügige Wohnbaugrundstücke für eine Einzelhausbebauung entstehen. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist aus dem Ursprungsplan abgeleitet. Entlang des Gewässers D wird ein 5 m breiter Streifen zur Erschließung der rückwärtigen Flächen freigehalten, der gleichzeitig der Gewässerunterhaltung dient. Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die Fläche wurde bislang etwa zur Hälfte als befestigte Silage-Lagerfläche für den angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und war insofern schon bisher zu einem wesentlichen Teil versiegelt. Der möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet von ca. 450 m² werden ca. 250 m² Flächen als Ausgleich gegenübergestellt. Im Plangebiet wird im Norden der Bauplätze ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt (ca. 100 m²). Außerdem ist die Anlage eines Feldgehölzes auf einer externen Fläche in der Größe von ca. 140 m² vorgesehen (siehe Teil C). Diese Feldgehölzanpflanzung mit Pflanzen der Schlehen-Hasel-Knick Gesellschaft ist eine sinnvolle Ergänzung zu der angrenzenden Sukzessionsfläche. Die Umsetzung dieser Anpflanzung erfolgt über die Gemeinde. Entlang der Westgrenze der Baugrundstücke ist eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. Durch diese Pflanzmaßnahme kann eine angemessene Neugestaltung des Ortsrandes und damit ein Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild erreicht werden.

Im Plangebiet befindet sich ein straßenbegleitender Knick, der erhalten werden soll. Gleiches gilt für den bestehenden ortsbildprägenden Baum. Für die bisherige Nutzung bestehen bereits Knickdurchbrüche für drei Zufahrten auf einer Länge von insgesamt ca. 20 m. Die Lage dieser Grundstückszufahrten ist jedoch für die künftige

bauliche Nutzung nicht ohne weiteres geeignet, so dass Knickdurchbrüche an anderer Stelle grundsätzlich möglich bleiben sollen. Für drei Zufahrten zu den Baugrundstücken werden Zufahrten in einer Breite von zusammen ca. 10 m benötigt. Im Gegenzug können die bestehenden Durchbrüche in doppelter Länge geschlossen werden.

Die Gemeinde verfügt über keinen Landschaftsplan. Eine Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 1 Satz 4 Landesnaturschutzgesetz liegt vor.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde. Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Mit dem Anschluss des Plangebietes ist die Kapazität der Klärteiche weitgehend ausgeschöpft. Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung werden rechtzeitig vor weiteren Baulandausweisungen getroffen.

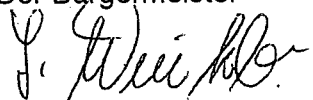
Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehruzufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Gemeinde Winsen

Der Bürgermeister



1.1. Juni 2003

