

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
**WINSEN**  
KREIS SEGEBERG  
ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

FÜR DAS GEBIET  
**TEIL I**

"Ortslage Winsen / südlicher Teil, an den Straßen: Dorfstraße, Zum Felde, Schustertwiete, Wohldweg und Am Kellerberg"

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 15. 02. 2001, 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 für das Gebiet Teil I: Ortslage Winsen / südlicher Teil, an den Straßen: Zum Felde, Dorfstraße, Schustertwiete, Wohldweg und Am Kellerberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. 12. 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15. 02. 2001 bis zum 15. 02. 2001 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 16. 02. 1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27. 05. 1999 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 15. 02. 2001 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 20. 08. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensnummern 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 22. 07. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. 08. 1999 bis zum 30. 09. 1999 während der Dienststunden / folgender Zeiten: Öffnungszeiten 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 20. 08. 1999 in der Segeberger Zeitung / in der Zeit vom 20. 08. 1999 bis zum 20. 08. 1999 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05. 10. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil I ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27. 11. 2000 bis zum 11. 12. 2000 während der Dienststunden / folgender Zeiten: Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zur den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die Öffentlich Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15. 11. 2000 in der Segeberger Zeitung / in der Zeit vom 15. 11. 2000 bis zum 15. 11. 2000 durch Aushang ortsüblich 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. 1, Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. 02. 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Teil I wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15. 02. 2001 gebilligt.

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

GEMEINDE WINSEN DEN 12. Okt. 2001  
i.v. J. Düschke  
stellv. BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am 27. März 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 28. Juli 2001  
Stiller  
LEITER DES KATASTERAMTES

10. Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am 22. 10. 2001 bestätigt, daß - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

GEMEINDE WINSEN DEN 12. Okt. 2001  
i.v. J. Düschke  
stellv. BÜRGERMEISTER

GEMEINDE WINSEN DEN 19. Nov. 2001  
i.v. J. Düschke  
stellv. BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER

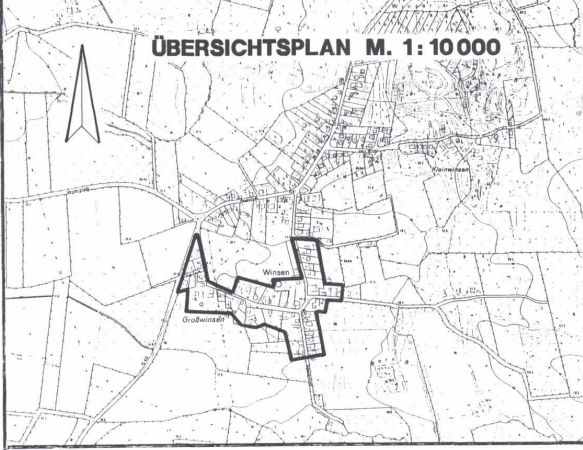
**ZEICHENERKLÄRUNG:**  
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), (BGBl. I 1991 S. 58).

**FESTSETZUNGEN:**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil I, § 9 (7) BauGB  
 Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**  
 Ortsdurchfahrtszone der klassifizierten Straßen mit Anbauverbotszone, (Kreisstraßen = 15 m) § 29 StrWG  
 Gewässerschutzstreifen, § 38 (3) LWG

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**  
 Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal.  
 Katasteramtliche Flurstücknummer.  
 Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage.  
 Maßlinien mit Maßangaben.

TEIL "B" TEXT : siehe Anlage



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
GEMEINDE WINSEN DEN 12. Okt. 2001  
i.v. J. Düschke  
stellv. BÜRGERMEISTER

12. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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 19. 11. 2001 von 19. 11. 2001 bis zum 19. 11. 2001 ortsüblich 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, § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung/GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 20. 11. 2001 in Kraft getreten.

GEMEINDE WINSEN DEN 19. Nov. 2001  
i.v. J. Düschke  
stellv. BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER

# Satzung der Gemeinde Winsen über den

## Bebauungsplan Nr. 1, Teil I

für das Gebiet

„Ortslage Winsen / südlicher Teil, an den Straßen Dorfstraße, Zum Felde, Schu-  
stertwiete, Wohldweg und Am Kellerberg“

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 18.8.1997 (BGBl I S. 2081) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung vom 15.2.2001 und mit Genehmigung des Landrates folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

---

### Teil B - Text

---

1. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (Grundflächenzahl) beträgt 0,2.  
Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,00 m über gewachsenem Gelände.  
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.  
Eine Abweichung von den Sätzen 1 bis 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnlicher Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt.  
Darüber hinaus ist eine zweigeschossige Bebauung ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebes handelt.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
3. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Je Einzelhausgrundstück ist eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Dies gilt nicht für Grundstücke, die am 1.1.1999 eine Grundstücksfläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> umfaßten.
4. 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.  
Eine Abweichung von den Sätzen 1 und 2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnlicher Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt.  
Darüber hinaus sind als Ausnahme abweichend von den Sätzen 1 und 2 in einem am 1.1.1999 zulässigerweise vorhandenen und bislang landwirtschaftlich genutzten Gebäude insgesamt bis zu drei Wohnungen zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)  
 Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Flachdächer sind unzulässig.  
 Die Sockelhöhe (gemessen OK EG-Fußboden über gewachsenem Gelände) beträgt maximal 0,80 m.  
 Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind. Carports bleiben hiervon unberührt.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.2.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.  
 2. Der Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.10.2001 vom Landrat gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Winzen, den 12. <sup>Nov.</sup> ~~Ok.~~ 2001  
 Ort, Datum



i. V. J. Dieblo  
 stellv. Bürgermeister

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

Winzen, den 12. <sup>Nov.</sup> ~~Ok.~~ 2001  
 Ort, Datum



i. V. J. Dieblo  
 stellv. Bürgermeister

4. 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 19.11.2001 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 20.11.2001 in Kraft getreten.

Winzen, den 19. Nov. 2001  
 Ort, Datum



i. V. J. Dieblo  
 stellv. Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Winsen  
über den Bebauungsplan Nr. 1, Teil I  
für das Gebiet „Ortslage Winsen / südlicher Teil, an den Straßen Dorfstraße, Zum Felde, Schustertwiete, Wohldweg und Am Kellerberg“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Umsetzung der Planung / Kosten
- 

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Winsen hat in ihrer Sitzung am 8.12.1998 beschlossen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winsen den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die weitere innerörtliche Bebauung städtebaulich geordnet werden. Aus formalen Gründen ist der Bebauungsplan in die drei rechtlich eigenständigen Teile I - III aufgeteilt.

Für das Gemeindegebiet besteht noch kein Flächennutzungsplan. Dieser ist auch weiterhin nicht erforderlich, da die Gemeinde eine über den bestehenden Ortsteil hinausgehende bauliche Entwicklung nicht anstrebt. Vielmehr reichen die vorhandenen Flächen innerhalb der Ortslage zunächst für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanes wurde die Kreisverwaltung Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141),
- 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 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet aller drei Teilpläne umfaßt zusammen den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winsen in einer Größe von ca. 21 ha. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Altbebauung im südlichen Teil der Ortslage wurde seit den 60er Jahren zunehmend durch Wohnbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhausbebauung, ergänzt und städtebaulich überformt.

## 3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teile I - III, dient der städtebaulichen Ordnung der weiteren innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten, um eine der vorhandenen städtebaulichen Struktur angepaßte bauliche Auffüllung der Ortslage zu erreichen. Diese planerische Steuerung ist erforderlich geworden, da die Gemeinde aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage im Einzugsbereich der Siedlungsachse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt ist, der seinen Ausdruck findet in verdichteten, ortuntypischen Bauweisen. Bei weiterer Ausschöpfung dieser nach § 34 BauGB zulässigen Entwicklung liefe die Gemeinde Gefahr, daß ihr landesplanerisch begrenztes Entwicklungspotential zulasten des örtlichen Bedarfs ausgeschöpft wird und das Ortsbild durch vorstädtisch geprägte Baukörper überformt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 1, Teile I - III, dient insofern dem Ziel, im Falle der Inanspruchnahme noch vorhandener Lücken oder im Falle der Ersatzbebauung für abgängige Altsubstanz eine der vorhandenen aufgelockerten ortstypischen Bauweise entsprechende und vorrangig an dem örtlichen Bedarf ausgerichtete Bebauung sicherzustellen.

## 4. Inhalt der Planung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1, Teile I - III handelt es sich jeweils um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Es werden lediglich die für die städtebauliche Ordnung im Sinne der o.g. Ziele erforderlichen Festsetzungen über überbaubare Flächen, Nutzungsmaß, Bauweise, Gestaltung der baulichen Anlagen, Grundstücksgrößen und Woh-



nungszahl getroffen. Die Zulässigkeit der Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung soll weiterhin dem Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB unterliegen.

Durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Mindestgrundstücksgrößen soll erreicht werden, daß eine weitere Aufweichung des Ortsrandes durch selbständige rückwärtige Hinterbebauung nicht mehr stattfindet. Gleichwohl sollen aber im Grundsatz für die bestehenden Gebäude nach Möglichkeit angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein.

Auch wenn innerhalb der Ortslage noch einige zweigeschossige Gebäude bestehen, soll künftig grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein. Mit dieser Begrenzung soll auch erreicht werden, daß die bestehende zweigeschossige Bausubstanz erhalten und weiter genutzt wird und nicht zu spekulativen Zwecken beseitigt und ersetzt wird. Betriebsnotwendige Erweiterungsbauten für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe bleiben hiervon unberührt. Darüber hinaus sollen Ausnahmen von der Eingeschossigkeit, der GRZ, der Firsthöhe und der Zahl der Wohnungen möglich sein im Falle des Wiederaufbaus zerstörter Altbauten.

#### Ausgleichsmaßnahmen / Wald / Gewässer

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig wären. Der Bebauungsplan dient insofern lediglich der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Südlich der Straße Am Kellerberg verläuft das Gewässer D des Gewässerpflegeverbandes Ohlau. Ein Streifen von 5m von der Böschungsoberkante ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Gewässerpflegeverband vorgenommen werden.

#### 5. Ver- und Entsorgung

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. Die einschränkenden Regelungen des B-Planes dienen auch dazu, einer vorzeitigen und den örtlichen Bedarf unberücksichtigt lassenden Ausschöpfung der vorhandenen Klärteichkapazitäten vorzubeugen.

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.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden, die mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 anzulegen. Die notwendige Erschließung für diese rückwärtige Bebauung ist zu sichern.

#### 6. Umsetzung der Planung / Bodenordnung

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

Gemeinde Winsen

Der Bürgermeister



Ev. G. Duijlo  
Stellv. (Bürgermeister)

12. Nov. 2001