

SATZUNG  
DER GEMEINDE  
**Neversdorf**

KREIS SEGERBERG

ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

FÜR DAS GEBIET

**"Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebrookstraße"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *13.05.2021* folgende Satzung über den B-Plan Nr. 5 für das Gebiet "Südlich der Hauptstraße und westlich der Schiebrookstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom *13.05.2021*.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch ~~Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom~~ *13.05.2021* bis *13.05.2021* / Abdruck in der ~~Zeitung~~ *13.05.2021* (Zeitung) / Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am *13.05.2021*.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am *13.05.2021* durchgeführt.  
/ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom *13.05.2021* wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3/§ 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am *13.05.2021* unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am *13.05.2021* den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom *13.05.2021* bis *13.05.2021* während folgender Zeiten *13.05.2021* (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am *13.05.2021* / in der ~~Zeitung~~ *13.05.2021* (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachungen durch Aushang *13.05.2021* in der Zeit vom *13.05.2021* bis *13.05.2021* durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www...de" ins Internet eingestellt.  
\* *amt. Leesen*
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am *13.05.2021* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE NEVERS Dorf



DEN. *13.05.2021*  
*M. Adorf*  
BÜRGERMEISTER

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG  
UND GEODÄSIE  
SCHLESWIG-HOLSTEIN  
(LVerGeo SH)

DEN. *13.05.2021*

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am *13.05.2021* geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom *13.05.2021* bis *13.05.2021* während folgender Zeiten *13.05.2021* (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am *13.05.2021* / in der ~~Zeitung~~ *13.05.2021* (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Aushang *13.05.2021* in der Zeit vom *13.05.2021* bis *13.05.2021* durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www...de" ins Internet eingestellt.  
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am *13.05.2021* als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE NEVERS Dorf



DEN. *13.05.2021*  
*M. Adorf*  
BÜRGERMEISTER

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE NEVERS Dorf



DEN. *13.05.2021*  
*M. Adorf*  
BÜRGERMEISTER

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *13.05.2021* 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum *13.05.2021* in Kraft getreten.

GEMEINDE NEVERS Dorf



DEN. *13.05.2021*  
*M. Adorf*  
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGERBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 28.07.2021

**TEIL "B" TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung des § 4 Abs. 2

- Nr. 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“
- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“

nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Fahrbahnachse der Schiebrookstraße auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens. Für die Grundstücke 2, 3, 4, 5, 7 und 8 ist der Bezugspunkt die mittlere Achse der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Höhe des jeweiligen Bauvorhabens.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Auf den Grundstücken 1 und 2 sind Doppelhäuser, auf den Grundstücken 3 bis 14 Einzelhäuser zulässig.

**4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 375 m<sup>2</sup>.

**5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.

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

6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

6.2 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

6.3 Je Wohneinheit ist ein heimisches Laub- oder Obstgehölz in der Pflanzqualität Hochstamm oder Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist das Gehölz gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine Schachtversickerung ist unzulässig.

**7. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

7.1 Je Einzelhaus sind 3 Stellplätze, bei Doppelhäusern 2 Stellplätze je Wohneinheit vorzuzulassen.

7.2 Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage angelegt werden.

**8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

8.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48°.

8.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

8.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

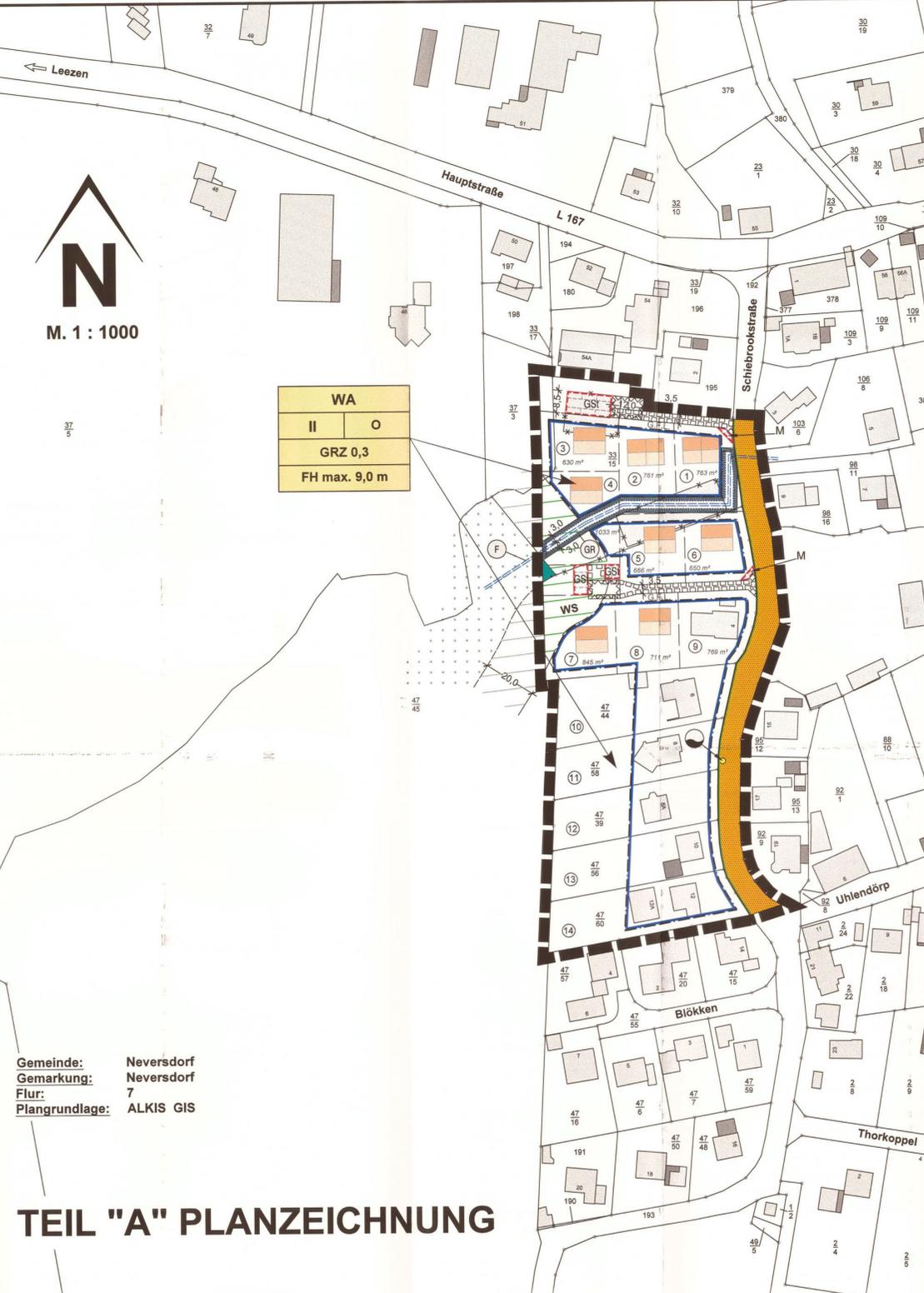
8.4 Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

8.5 Farben und Materialien von Fassaden und Dacheindeckungen sowie Dachneigung und Dachform müssen bei Doppelhäusern einheitlich sein.

8.6 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zulässigen Vollgeschosses (sog. „Staffelgeschosse“) sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

**9. Fließgewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das Verbandsgewässer und der Gewässerschutzstreifen dürfen nicht mit hochbaulichen Anlagen überstellt werden.



Gemeinde: Neversdorf  
Gemarkung: Neversdorf  
Flur: 7  
Plangrundlage: ALKIS GIS

**TEIL "A" PLANZEICHNUNG**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ</b> .....	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. § 17 bis 21 BauNVO
<b>II</b> .....	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
<b>FH max.</b> .....	Firsthöhe	§ 16 (4) BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
<b>O</b> .....	Offene Bauweise	§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
<b>Baugrenze</b> .....	Baugrenze	§ 22 (2) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
<b>Straßenverkehrsfläche</b> .....	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Straßenbegrenzungslinie</b> .....	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>		
<b>Wasser / Hydrant</b> .....	Wasser / Hydrant	§ 9 (1) 12, 14 BauGB

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 (1) 16 BauGB
	Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen	
	Verbandsgewässer Nr. 340	
	Fließgewässer	

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

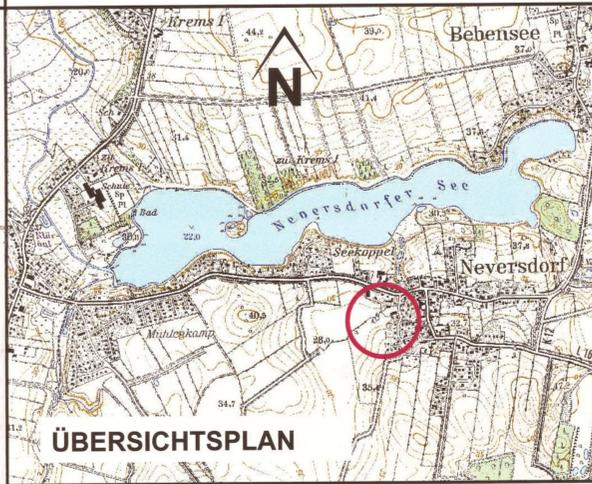
	Flächen für Wald	§ 9 (1) 18 BauGB
--	------------------	------------------

**Sonstige Planzeichen**

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	
	Aufstellfläche Abfallbehälter	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anwohner, Ver- und Entsorger)	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bewegungsfläche für die Feuerwehr	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§ 9 (7) BauGB

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**

	Waldabstandsstreifen (20 m)	§ 24 (2) L.WaldG
--	-----------------------------	------------------



**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	Katasteramtliche Flurstücksnr.
	vorh. Gebäude
	künftig entfallendes Gebäude
	Maßlinien mit Maßangaben
	Nummerierung der Baugrundstücke