

**SATZUNG**  
DER  
**GEMEINDE HOISDORF**  
**KREIS STORMARN**



ÜBER DIE  
**13. ÄNDERUNG**  
DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 2**

für das Gebiet südöstlich 'Schewenhorst', nordöstlich  
Schewenhorst 27 und südwestlich Schewenhorst 11

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

a) Die Grundflächen von Terrassen sind als bauliche Anlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen. Ausnahmsweise können Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt bleiben und brauchen nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelt zu werden.

b) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann ausnahmsweise bis zu 3 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze, zugelassen werden, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

### 03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 8,00 m. Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP).

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

### 04. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### 05. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 800 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.

### 06. Abstandstiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

### 07. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern nur eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

### 08. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 09. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung (Stellplätze, Wege) benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

### 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) gelten zugunsten der Anlieger des Plangebietes, der öffentlichen und privaten Ver- und Versorgungsunternehmen sowie der Gemeinde Hoisdorf.

### 11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die für die Versickerung erforderliche Mulde ist mit verdunstungsfördernden Pflanzen zu bepflanzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO Schl.-H.)

### 01. Dächer

Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Die festgesetzten Dachformen, -neigungen und -farbgestaltungen beziehen sich nur auf Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen, -neigungen und -farben zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern auf Hauptgebäuden darf ebenso von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

### 02. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

### 03. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

### 04. Waldabstand und Brandschutz

a) Innerhalb des Waldabstandes (außerhalb der Baugrenzen) sind Garagen, überdachte Stellplätze, hochbauliche Nebenanlagen und nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude unzulässig.

b) Soweit Gebäude den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreiten, dürfen diese nur mit harter Dacheindeckung nach DIN 4102, Teil 4, versehen werden. Offene Feuerstellen an oder in diesen Wohnhäusern sind unzulässig. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.

c) Die Errichtung von Gebäuden mit Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m (Flächen mit speziellen Brandschutzanforderungen) ist nur mit Zustimmung der unteren Forstbehörde und der Brandschutzstelle des Kreises Stormarn zulässig.

## Fortsetzung TEXT (TEIL B)

### **C. Hinweise**

#### **01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **02. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### **03. Landwirtschaftliche Immissionen**

In der Nähe des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

#### **04. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzuholen.

#### **05. Schutz des Bodens**

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

#### **06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### **07. Brandschutz**

Eine Unterschreitung des Waldabstandes auf dem westlichen Baugrundstück kann nur in Betracht gezogen werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Es darf von dem Bauvorhaben bzw. der baulichen Anlage innerhalb dieser Baugrenze bzw. innerhalb des Waldabstandes keine Brandgefahr ausgehen. Dies ist im Zuge der Bauantragstellung durch den Vorhabenträger gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen und bedarf der Prüfung und Entscheidung der zuständigen Brandschutzstelle des Kreises Stormarn im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

Die dem Brandschutz zu Grunde liegende DIN 4102, Teil 4, kann im Amt Siek, Bauamt, Hauptstraße 49, 22962 Siek, eingesehen werden.

#### **08. Hoch anstehendes Grundwasser**

Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z. B. mittels Drainage, ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 WHG).

# ZEICHENERKLÄRUNG

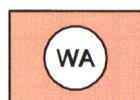
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

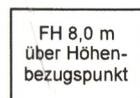
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

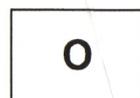


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 8,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt (HBP)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Abwasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
hier: Versickerungsmulde

# Fortsetzung ZEICHENERKLÄRUNG

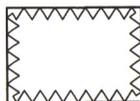
## 15. Sonstige Planzeichen



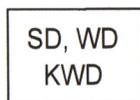
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



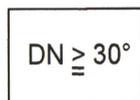
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
mit Angabe der Nutzungsberechtigten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Brandschutz



Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30°  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Waldabstand  
(§ 24 LWaldG i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB)

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

469

Flurstücksbezeichnung

(tlw.)

Teilweise



Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Waldgrenze (außerhalb des Geltungsbereichs)



Vorhandene bauliche Anlagen als  
Hauptgebäude und Nebengebäude (ausserhalb des Geltungsbereichs)

## IV. NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt |
|---------------------------|---|
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Bauweise                                  |
| Zahl der Vollgeschosse    | Hausform                                  |
| Zulässige Dachform        | Zulässige Dachneigung                     |

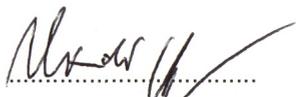
# VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.2024 folgende Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, für das Gebiet südöstlich 'Schewenhorst', nordöstlich Schewenhorst 27 und südwestlich Schewenhorst 11, Gemarkung Hoisdorf, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 29.01.2021 und im Markt am 30.01.2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 01.02.2021 bis 12.02.2021 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2024 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2024 bis 07.03.2024. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im o. g. Zeitraum in der Amtsverwaltung Siek öffentlich aus. Die Unterlagen konnten nur nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.01.2024 im Stormarer Tageblatt und am 27.01.2024 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen wurden unter [www.amtsiek.de](http://www.amtsiek.de) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 15. Mai 2024

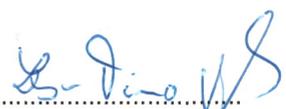


  
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 29.04.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 06.05.2024



  
LVermGeo SH

## Fortsetzung VERFAHRENSVERMERKE

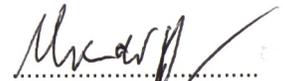
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2024 geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 13. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.04.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den 15. Mai 2024

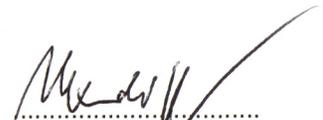


  
Bürgermeister

10. Die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 15. Mai 2024

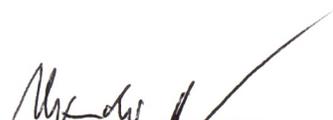


  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. Mai 2024 im Stormarer Tageblatt und am 25. Mai 2024 im Markt ortsüblich bekannt gemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26. Mai 2024 in Kraft getreten.

Siek, den 27. Mai 2024



  
Bürgermeister