

# **Gemeinde Hoisdorf**

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung**

Gebiet: Zwischen der Dorfstraße und dem großen Teich, südlich  
Jungfernstieg

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten First- und Traufhöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baufelder. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf Neubauten, für die Bestandsgebäude sind abweichend auch höhere First- und Traufhöhen zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,4 zulässig.

## 2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

In den Baufeldern 8 und 9 sind jeweils 4 Wohnungen zulässig. In den Baufeldern 2 – 7 sind jeweils 2 Wohnungen zulässig. Im Baufeld 1 sind 10 Wohnungen zulässig.

## 3. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 10 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

## 4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Pflanzstreifen‘ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme 1 festgesetzten Fläche sind hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von min. 10-12 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche ein Obstgehölz einzuplanen. Vorhandene Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

## 6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

In dem mit der Kennzahl 2 gekennzeichneten WA-Gebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper gleichwinklig mit einer Neigung von min. 15° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen oder Reet zu verwenden.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, mit Ausnahme schwarzer/anthrazitfarbener Klinker sowie Holz und Fachwerk zulässig. Max. 50 % der Außenwandfläche können zur Gliederung des Baukörpers in Putz mit hellen Farben (Mischungsverhältnis mind. 80 % weiß, max. 20 % Abtönfarbe) erstellt werden.

In den mit den Kennzahlen 1 und 3 gekennzeichneten WA-Gebieten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk, Holz, Fachwerk und Putz zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

In allen WA-Gebieten sind glänzende und spiegelnd glasierte Materialien unzulässig. Solaranlagen mit Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind unzulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

## Hinweise

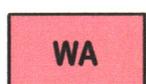
Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Besatzes im Plangebiet nachzuweisen.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

0,25

Grundflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga

Garagen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

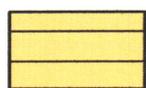


Straßenverkehrsfläche



Grundstückzufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser



Frostfreie Löschwassereinentnahmestelle

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

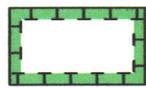


Private Grünflächen



Pflanzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



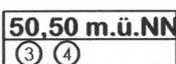
Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 b BauGB



Erhaltung von Bäumen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenbezugspunkt (Höhenangabe in m.ü.Normalnull) mit Angabe der betroffenen Baufelder



Sonstige Planzeichen



Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

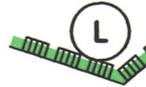


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Naturschutzgebiet gem. § 13 LNatSchG

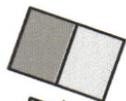


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

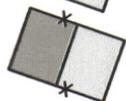


Erholungsschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG

### III. Darstellungen ohne Normcharakter



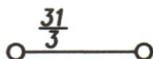
Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Ehemaliger Güllebehälter



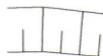
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenze

50.69

Höhenpunkte



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Mülltonnenstandplatz



Nummerierung der Baufelder



Sonstige vorhandene Bäume



Vorhandene Grundstückszufahrt

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2016.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.08.2017 bis 01.09.2017 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2017 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 05.02.2018 bis 06.03.2018 während folgender Zeiten jeweils am Mo. bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr, Mo., Di. und Do. von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Mi. von 14.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.01.2018 im Stormarer Tageblatt und am 27.01.2018 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amtsiek.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hoisdorf, 12. Dez. 2018



  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 05.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 13.08.18



  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2018 bis 25.05.2018 während folgender Zeiten jeweils am Mo. bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr, Mo., Di. und Do. von 14.00 bis 16.00 Uhr sowie Mi. von 14.00 bis 17.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.05.2018 im Stormarer Tageblatt und am 05.05.2018 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amtsiek.de“ ins Internet eingestellt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.07.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.07.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hoisdorf, **12. Dez. 2018**



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hoisdorf, **12. Dez. 2018**



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie 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 **14. Dez. 2018** im Stormarer Tageblatt und am **15. Dez. 2018** 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 **16. Dez. 2018** in Kraft getreten.

Hoisdorf, **09. Jan. 2019**



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: