

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22

Gebiet: Moorweg 3, südöstlich "Moorweg" ,
nordöstlich "Achter Diek"

Text (Teil B)

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

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.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen für das WA-Gebiet beziehen sich auf die Oberkante des Moorweges (Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt).

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m² bei Einzelhausbebauung betragen. Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude sowie Zufahrten gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone sind Hochbauten nicht zulässig. Zufahrten zur L 91 sind nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind untergeordnete Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen, zulässig.

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.

Es sind je neu zu bebauendes Baugrundstück zwei heimische, standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, entlang der östlichen Grundstücksgrenzen anzupflanzen.

5. Festsetzung zur Zulässigkeit unter bestimmten Umständen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Sofern der Gebäudebestand auf dem Flurstück 39/20 bestehen bleibt, ist eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung über den Bestandsschutz hinaus zulässig. Bei einem Gebäudeabriss und Neubau sind die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die Regelungen des Allgemeinen Wohngebietes anzuwenden.

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

Die Dächer der Hauptanlage sind gleichwinklig mit einer Neigung von 20-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind zulässig. Solaranlagen mit Ausrichtung zum Naturschutzgebiet sind unzulässig.

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

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 entsprechend des vorgefundenen Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

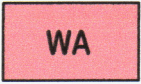
Der Abwasserverband Siek weist auf eine im Plangebiet verlaufende Regenwasserleitung hin. Vor Aufnahme von Bauarbeiten auf den Flurstücken 39/15 und 39/16 ist die genaue Lage der Leitung zu ermitteln, außerhalb der überbaubaren Flächen zu verlegen und zugunsten der Gemeinde zu sichern.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,25

Grundflächenzahl

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

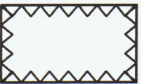
E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gem. § 9 (1) 10 BauGB



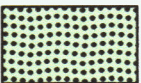
Anbauverbotszone

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen



Hausgärten

K

Knickerhalt

Sonstige Planzeichen



Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vermaßung in m

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

— — — — — Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG



Knicks gem. § 21 LNatSchG



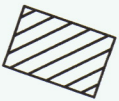
Naturschutzgebiet gem. § 13 LNatSchG



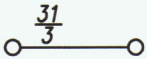
Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

----- Schutzstreifen an Gewässern gem. § 35 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



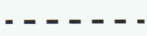
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



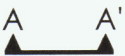
Vorhandene Böschungen



Sonstige vorhandene Bäume



angenommene Regenwasserleitung (verrohrt)



Lage der Schnittdarstellungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 28.11.2014 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.07.2015 bis 17.07.2015 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2016 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 14.03.2016 bis 13.04.2016 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 7.30 bis 12.30 Uhr sowie Mo., Di. und Do. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Mi. von 14.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.03.2015 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hoisdorf, 12. Dez. 2016




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 08. 12. 16

Siegel




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2016 und 25.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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 mit verkürzter Frist in der Zeit vom 13.06.2016 bis 24.06.2016 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 7.30 bis 12.30 Uhr sowie Mo., Di. und Do. von 14.00 bis 16.00 Uhr und 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 03.06.2016 im Stormarner Tageblatt und am 04.06.2016 im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hoisdorf, 12. Dez. 2016




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. 2016




Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 16.12.17.12.2016 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 **18. Dez. 2016** in Kraft getreten.

Hoisdorf, 21. Dez. 2016




Bürgermeister