

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 23

Gebiet: Ortsteil Oetjendorf, westlich Oetjendorfer Landstraße (L 90), Oetjendorfer Landstraße 57 bis 65 nur ungerade Hausnummern

Text (Teil B)

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

Die im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen für das MD-Gebiet beziehen sich auf die Oberkante der Oetjendorfer Landstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m² betragen. Je angefangene 800 m² Grundstücksgröße ist 1 Wohnung zulässig. Auf dem Grundstück Nr. 63 ist ausnahmsweise 1 Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 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.

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.

Auf den festgesetzten Grünflächen ist je angefangene 200 qm pro Baugrundstück mind. ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte oder ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Vorhandene Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anzurechnen.

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

Der festgesetzte Biotopschutzstreifen ist extensiv zu nutzen. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

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

Dem Plangebiet werden 1.450 m² Ausgleichsfläche als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/Büroräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

Die Dächer sind gleichwinklig als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 30°-50° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

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 Bestandes im Plangebiet nachzuweisen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Siek eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

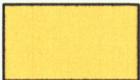
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

-  Dorfgebiet
-  Grundflächenzahl, z.B. 0,2
-  Geschossflächenzahl
-  Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
-  Max. zulässige Firsthöhe

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

-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

-  Private Grünflächen
-  Pflanzstreifen

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

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
-  Biotopschutzstreifen
-  Eingriffsbereich mit Abgrenzung

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

-  Flächen für Lärmschutzmaßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich

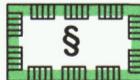
Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

-  Erhaltung von Bäumen

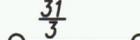
Sonstige Planzeichen

-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
-  Vermaßung in m

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

-  Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG
-  Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Vorhandene Gebäude
-  Künftig fortfallende Gebäude
-  Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
-  In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
-  Vorhandene Böschungen
-  Lage der Schnittdarstellung
-  Sonstige vorhandene Bäume
-  Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormamer Tageblatt am 03.06.2016 und im Markt am 04.06.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.2016 bis 24.06.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
3. 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 29.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2016 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 10.10.2016 bis 09.11.2016 während folgender Zeiten jeweils am Mo. bis Fr. von 8.30 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 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 30.09.2016 im Stormarner Tageblatt und am 01.10.2016 im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hoisdorf, **12. April 2017**



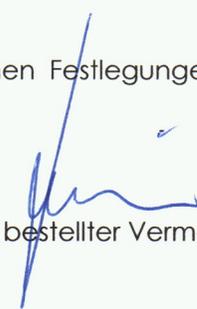

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **05.04.17**

Siegel




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.01.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.01.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hoisdorf, **12. April 2017**




Bürgermeister

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

Hoisdorf, **12. April 2017**




Bürgermeister

11. 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 **13. April 2017** im Stormarer Tageblatt und am **15. April 2017** 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. April 2017** in Kraft getreten.

Hoisdorf, **18. Okt. 2017**




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.01.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: