

# **Gemeinde Hoisdorf**

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 24**

Gebiet: Südlich und östlich der Dorfstraße (K 91), Dorfstraße 22  
bis 30 (nur gerade 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 Vergnügungstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Neubauten.

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

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 800 m<sup>2</sup> betragen. Die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude werden auf die Grundstücksgröße bezogen gestaffelt.

Auf dem Grundstück 1 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Auf den Grundstücken 2 bis 9 ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

## 3. Höhenlagen gem. § 9(3) BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über den jeweils dem Baugrundstück zugeordneten und im Plan eingetragenen Höhenpunkten liegen.

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

## 5. 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.

Die Grünfläche im Süden des Plangebietes ist mit Gehölzen des Schlehen- und Hasel Knicks zu bepflanzen.

## 6. 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 50 m Knickneuanlage als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

## 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 Reet sowie 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 Besatzes im Plangebiet nachzuweisen.

# Zeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlage

## I. Festsetzungen

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



Dorfgebiet

0,25

Grundflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

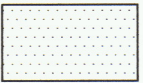


Baulinie



Baugrenze

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



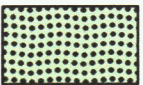
Bereich ohne Garagen, Carports und Nebengebäude

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

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

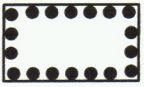


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

B

Biotopschutzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



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

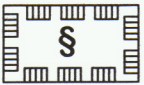
3,00 →

Vermaßung in m

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

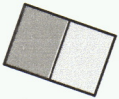


Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

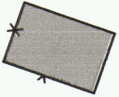


Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

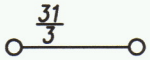
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Haupt-/Nebengebäude



Künftig fortfallende Hauptgebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne



Lage der Schnittdarstellung



Sonstige vorhandene Bäume



Grundstücksnummerierung



Höhenbezugspunkt mit Angabe der betroffenen Grundstücke

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner 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 06.06.2016 bis 05.07.2016 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2016 bis 07.12.2016 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 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 29.10.2016 im Stormarner Tageblatt und am 30.10.2016 im Markt ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.11.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hoisdorf, **22. Mai 2017**



  
Bürgermeister

8. Zur Heilung eines Verfahrensfehlers wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 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 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 03.03.2017 im Stormarner Tageblatt und am 04.03.2017 im Markt ortsüblich bekannt gemacht.

9. Der katastermäßige Bestand am 15.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt

Ahrensburg, **12.06.17**



  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

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

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hoisdorf, **22. Mai 2017**



  
Bürgermeister

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

Hoisdorf, **22. Mai 2017**



  
Bürgermeister

13. 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 **02. Juni 2017 und 03. Juni 2017** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und 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 **04. Juni 2017** in Kraft getreten.

Hoisdorf, **09. Okt. 2017**



  
Bürgermeister