


SATZUNG
DER
GEMEINDE HOISDORF
KREIS STORMARN



ÜBER DIE
8. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 3

für das Gebiet südlich der 'Waldstraße', westlich der Straße
'Am Schwarzen Berg' (Grundstücke 'Waldstraße 11 bis 19 G')

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 bis 5 (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 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

a) Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen für die Grundstücke in zweiter Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

03. Höhe baulicher Anlagen

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

Die zulässige maximale Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt 9,50 m im WA 1 und 8,00 m im WA 2. Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 und WA 2 5,00 m. Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich jeweils auf die in der Planzeichnung baufensterbezogen festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Aufragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

04. Abstandstiefen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Für Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung - ein Mindestabstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

06. Versorgungsanlagen

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

a) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen.

b) Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

07. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gelten zugunsten der im WA 2 gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche und zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücksbereiche über die festgesetzten GFL kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

b) Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücksbereiche hat mindestens 3,20 m zu betragen.

08. Flächen zum Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Pflasterungen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise erlaubt.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Zulässig sind Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°. Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Nebenanlagen sind auch mit Gründächern zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

02. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen und Garagen von mehr als 30 m² in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

03. Stellplätze/Garagen

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

C. Hinweise

01. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

02. 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.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

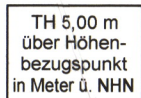
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



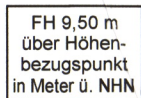
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

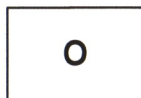


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Traufhöhe z.B. FH 5,00 m gemessen über Höhenbezugspunkt über NHN



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 9,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt über NHN

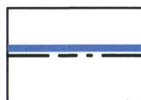
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

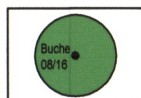


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



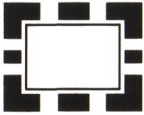
Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

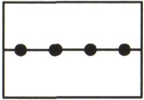


Bäume erhalten, mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



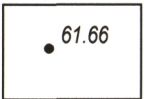
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



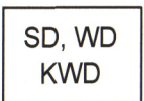
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



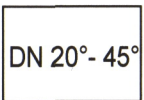
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Angabe der Nutzungsberechtigten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)



Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

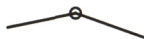


Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

64
17

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Erhaltenswerte Bäume ausserhalb des Geltungsbereichs



Zukünftig fortfallende Hauptgebäude, bzw. Teile von zukünftig
fortfallenden Hauptgebäuden

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

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


VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.2019 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, für das Gebiet südlich der 'Waldstraße', westlich der Straße 'Am Schwarzen Berg' (Grundstücke 'Waldstraße 11 bis 19 G'), Gemarkung Hoisdorf, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 07.12.2018 und im Markt am 08.12.2019 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.06.2019 bis 17.06.2019 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 27.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2019 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 während folgender Zeiten Montag, Dienstag, Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 8.00 bis 12.00 und 14.00 bis 17.00 und Freitag von 8.00 bis 12.00 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 abgegeben werden können, am 06.09.2019 im Stormarner Tageblatt und am 07.09.2019 im Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amtsiek.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 04. Dez. 2019





Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 03.12.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 10.12.2019




öffentl.-best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2019 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.11.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den **04. Dez. 2019**





Bürgermeister

9. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den **04. Dez. 2019**




Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 **20. Dez. 2019** im Stormarner Tageblatt und am **21. Dez. 2019** 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 **22. Dez. 2019** in Kraft getreten.

Siek, den **08. Jan. 2020**




Bürgermeister