

Gemeinde Pölitz

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: OT Schmachthagen, nördlich der Straßen Schulsteig und
Knickweg

Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der vorhandenen zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

Für Wintergärten, Windfänge und untergeordnete Bauteile ist ausnahmsweise ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen um max. 3 m zulässig gem. § 23 (3) BauNVO, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 3 m und notwendige seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den WA-Gebieten muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 m² für Einzelhausbebauung und 700 m² für Doppelhausbebauung betragen.

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

In den WA-Gebieten ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den WA-Gebieten ist max. eine Wohnung je angefangene 700 m² Grundstücksgröße zulässig.

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

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Maßnahmen zur Knickpflege sind zulässig.

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

In den WA-Gebieten ist je Baugrundstück in einem Abstand von max. 5 m zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze anzupflanzen.

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

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28-47° auszuführen. Für Zelt- und Mansarddächer sind andere Dachneigungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind gelbe, rote bis rotbraune, grüne, schwarze oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Grasdächer sind auch mit geringerer Dachneigung bis mind. 10° zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von max. 1 m anzulegen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



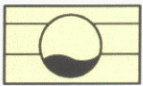
Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



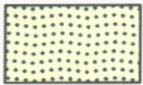
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung
gem. § 9 (1) 14 BauGB



Naturnahe Retentionsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Private 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

K

Knickschutzstreifen

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern



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



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. Leitungsrecht (L)
gem. § 9 (1) 21 BauGB



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

6,0

Vermaßung in m

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

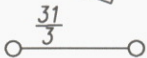


Knicks gem. § 25 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Grundstückszufahrten



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt am 19.08.2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.05.2010 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 05.03.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2010 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 10.09.2010 bis 11.10.2010 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 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 01.09.2010 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner 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 09.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pölitz, 31.01.2012



Joadim S. Rein
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15. DEZ. 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 19. JAN. 2012



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

Fortsetzung Verfahrensvermerke

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2011 und 28.09.2011 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 in der Zeit vom 11.08.2011 bis 12.09.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr erneut 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 03.08.2011 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

PölitZ, 31.01.2012



Joachim Rein
Bürgermeister

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

PölitZ, 31.01.2012



Joachim Rein
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 15.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 16.02.2012 in Kraft getreten.

PölitZ, 16.02.2012



Joachim Rein
Bürgermeister