

SATZUNG DER GEMEINDE SIEK

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „ORTSMITTE“

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten - unzulässig.

### 2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 In dem Teilgebiet MI 3 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 90 m<sup>2</sup>.

2.2 In dem Teilgebiet MI 2 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 30 m<sup>2</sup>. Die Flächenanteile der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl) und der Flächenanteile für die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind nicht auf die Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO anzurechnen.

### 3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 darf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) ausschließlich für Terrassen einschließlich Mauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück bis maximal um 40 m<sup>2</sup> bzw. pro Doppelhaushälfte um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### 4. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen „Grüngürtel“, Teilgebiet MD 4, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die zu den Verkehrsflächen („Neue Straße“) und zu den inneren Erschließungswegen (im Teilgebiet MI 2) liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 4,0 m überschritten werden.

### 6. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den Teilgebieten MI 2 und MI 3 mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die 2. Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.

6.2 In dem Teilgebiet MI 1 sind maximal drei Wohnungen zulässig.

6.3 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

## **7. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 7.1 In dem Teilgebiet MI 3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,60 cm, bezogen auf die im Mittel gemessene Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, betragen.

In dem Teilgebiet MI 2 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,60 cm, bezogen auf die im Mittel gemessene Geländeoberkante der überbaubaren Fläche, betragen.

In dem Teilgebiet MI 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von maximal 1,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, betragen.

- 7.2 In dem Teilgebiet MI 3 darf die Wandhöhe (Traufseite bzw. Gebäudelängsseite) von maximal 4,60 m, bezogen auf die im Mittel gemessene Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

In dem Teilgebiet MI 2 darf die Wandhöhe (Traufseite bzw. Gebäudelängsseite) von maximal 4,60 m, bezogen auf die im Mittel gemessene Geländeoberkante der überbaubaren Fläche, nicht überschritten werden.

In dem Teilgebiet MI 1 darf die Wandhöhe (Traufseite bzw. Gebäudelängsseite) von maximal 8,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Als oberer Punkt der Wandhöhe wird entsprechend § 6 Abs. 4 LBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemessen.

- 7.3 In dem Teilgebiet MI 3 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 9,60 m, bezogen auf die im Mittel gemessene Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

In dem Teilgebiet MI 2 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 9,60 m, bezogen auf die im Mittel gemessene Geländeoberkante der überbaubaren Fläche, nicht überschritten werden.

In dem Teilgebiet MI 1 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, von maximal 13,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

- 7.4 Genehmigungspflichtige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich notwendiger An- und Abböschungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der festgesetzten Grundfläche (GR max.) einschließlich der Nebenanlagen zulässig.

## **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vor Verkehrslärm von der „Hauptstraße“ werden innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen für dem Schafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Teilgebietes MI 1 schallgedämmte Lüftungen festgesetzt.

# TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

## 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Am südlichen Plangebietsrand ist die festgesetzte Gehölzpflanzung mit Einzelgehölzen innerhalb eines Pflanzstreifens von 1,5 m herzurichten und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage des Teilgebietes MI 2 ist in ihrer Gesamtheit an den Längsseiten und an der straßenzugewandten Stirnseite durch Rang- und Schlinggewächse einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

## 10. Erhaltungsgebot (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Erhaltung baulicher Anlagen und zur Erhaltung der besonderen Eigenart des Grundstückes MI 1 wird gemäß § 172 BauGB ein Erhaltungsgebot in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Innerhalb des Teilgebietes MI 1 bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Ebenso bedarf die Errichtung baulicher Anlagen für dieses Grundstück der Genehmigung.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

### 1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### 3. Einfriedungen

Im Teilgebiet MI 1 sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur offene Holzlattenzäune bis zu 0,90 m Höhe, lebende Hecken bis zu 1,20 m Höhe und massive Einfriedungen bis 0,30 m Höhe sowie Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe im selben Material wie die Hauptbaukörper, bezogen auf die Geländeoberkante, zulässig.

Jägerzäune sind unzulässig. Für die lebenden Hecken sind nur Gehölze der Arten Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn und Buchsbaum zulässig.

### 4. Aussenfassade

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in allen Teilgebieten nur in rotem und rotbraunem (geflammt) Ziegel- und Verblendmauerwerk zulässig. Giebelbereiche der Hauptgebäude und Schmuckbänder sind in untergeordneter Flächengröße auch in anderen Materialien zulässig.

### 5. Dächer

In dem Teilgebiet MI 1 sind für das Hauptgebäude nur rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen mit einem Glanzgrad < 30% zulässig.

In den Teilgebieten MI 2 und MI 3 sind für das Hauptgebäude nur rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen mit einem Glanzgrad < 30% zulässig.

### 6. Fenster

Im Teilgebiet MI 1 sind Fenster nur im stehenden Format zulässig. Vorhandene liegende Formate sind durch sichtbare Trennungen in stehende Formate zu untergliedern.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-  
zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

§ 9 Abs. 7 BauGB

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Mischgebiete  
(siehe Teil B - Text)

§ 5 BauNVO

z.B.  
**GR max.**  
**175 m<sup>2</sup>**

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

pro   
(Hälfte)

Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Bezug auf die Bauweise

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

z.B.  
**FH max.**  
**9,50 m**

Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe siehe Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

z.B.  
**WH max.**  
**4,60 m**

Höchstzulässige Wandhöhe (Bezugshöhe siehe Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

### **Baulinien / Baugrenzen / Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**o**

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baulinie

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Nur Doppelhäuser zulässig

§ 22 Abs. 2 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Hauptfirstrichtung

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 92 LBO

**SD/ KWD/**  
**WD**

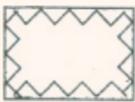
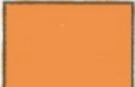
Satteldach / Krüppelwalmdach / Walmdach

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 92 LBO

**DN**  
**30° - 48°**

Dachneigung als  
Mindest- und Höchstmaß

§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. § 92 LBO

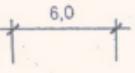
Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung „Grüngürtel“ (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

<b>Immissionsschutz</b>		
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

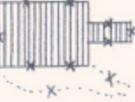
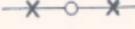
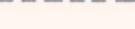
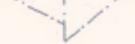
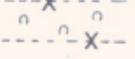
<b>Grünordnung</b>		
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Gehölzpflanzung mit Einzelbäumen zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Erhaltungsgebot für bauliche Anlagen und deren Nutzungen	§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger MI 2 und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger MI 2 + MI 3 und für Pflegemaßnahmen des „Grüngürtels“ MI 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>GSt</b>	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten Teilgebiet MI 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>M</b>	Abfallbehälterstandort (zugunsten Teilgebiet MI 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
<b>z.B. MI 2</b>	<b>Bezeichnung der Teilgebiete</b>	

	<b>Bemaßung in m</b>
--	----------------------

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Zukünftig fortfallende bauliche Anlagen einschließlich der versiegelten Hofflächen
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genomener Zuschnitt von Baugrundstücken
	Gehweg / Fahrbahn
	Sichtdreieck
	Mit Realisierung der Bebauungsplan-Änderung zukünftig fortfallende Gehölze
	Einzäunung zukünftig fortfallend

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des erneuten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Stormarer Tageblatt“ am 13.12.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.12.2002 bis zum 23.01.2003 durch Aushang in der Amtsverwaltung Siek durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.02.2003 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.2003 bis einschließlich zum 22.04.2003 während folgender Dienststunden Mo., Mi. und Fr. 8.00 - 12.00 Uhr und Mi. 14.00 - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.03.2003 durch Abdruck im „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist.

Siek, den 10. Juni 2003



*T. Torne*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 14.05.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 28. Mai 2003



*T. Torne*  
Offentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.05.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.05.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2003 gebilligt.

Siek, den 10. Juni 2003



*T. Torne*  
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siek, den 10. Juni 2003



*T. Torne*  
Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2003 durch Abdruck im „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.06.2003 in Kraft getreten.

Siek, den 14. Juli 2003



*T. Torne*  
Bürgermeister