

Gemeinde Siek

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 19

Gebiet: Südlich Hauptstraße, nordwestlich An der Lohe

Text (Teil B)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ist allgemein zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

Im Bereich WA 1, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,2 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, und um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden GFL-Fläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die Traufhöhe (äußerer Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden GFL-Fläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt und beträgt im Bereich WA 1 mind. 5,0 m und im Bereich WA 2 max. 4,0 m.

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

In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines Abstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In Einzelhäusern, bestehend aus einem Gebäude, sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Bei aneinandergebauten Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser auf ideell und real geteilten Grundstücken) ist je Doppelhaushälfte/ Reihenhausscheibe maximal eine Wohnung zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Zur Erschließung des Baugebiets sind maximal jeweils zwei Einmündungen für Grundstücksein- bzw. -ausfahrten zur Hauptstraße sowie zur Straße An der Lohe an den festgesetzten Stellen zulässig.

5. Flächen für die Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

Im Einmündungsbereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die Hauptstraße ist ein Müllgefäßstandort zu Gunsten der über die GFL-Flächen erschlossenen Baugrundstücke im bedarfsgerechten Umfang anzulegen.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig.

Auf dem Flst. 99/23 außerhalb des Plangebietes sind 4 standortheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte als Ausgleich zu pflanzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Baugrundstücke im Bereich WA 2 sind mit Ausnahme des bestehenden und über die Straße An der Lohe erschlossenen Wohngebäudes über das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen. Hierbei ist die Befahrbarkeit der GFL-Fläche gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090) herzustellen.

8. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortheimischen, großkronigen Laubbäumen zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen. Alle anzupflanzenden Elemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Die Dächer der Hauptanlage sind gleichwinklig mit einer Neigung von mind. 15° auszuführen. Begrünte Dächer unterliegen keiner Mindestdachneigung.

Im Bereich WA 1 sind Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Braun herzustellen.

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

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen sind bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Umbau oder Abriss alter Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Vorgaben und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

WA

Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H

Nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Grundstückszufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche

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

Sonstige Planzeichen



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



Mülltonnenstandplatz gem. § 9 (1) 22 BauGB



Anzupfanzende Bäume gem. § 9 (1) 25 a 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



Knicks gem. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Sonstige vorhandene Bäume



Künftig fortfallende Bäume



Angrenzende Bebauungspläne

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 10.01.2014 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.10.2013 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
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 Gemeindevertretung hat am 28.10.2013 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 20.01.2014 bis 19.02.2014 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi. und Do. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 7.30 bis 12.30 Uhr und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Mo. von 13.30 bis 16.30. Uhr, Di. und Do. von 13.30 bis 16.00 Uhr und Mi. von 13.30 bis 19.00 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 10.01.2014 im 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 17.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siek, 24. April 2014



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28. OKT. 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 22. APR. 2014




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Siek, 24. April 2014




Bürgermeister

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

Siek, 24. April 2014





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 02. Mai 2014 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 03. Mai 2014 in Kraft getreten.

Siek, 06. Mai 2014




Bürgermeister