

SATZUNG
ÜBER DIE
4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 8
DER
GEMEINDE SIEK
KREIS STORMARN



für das Gebiet nördlich 'Bültbek', westlich der Grundstücke Bültbek 10 bis Bültbek 20 B sowie Hauptstraße 6, südlich 'Bülthorst' sowie der Grundstücke Bültbek 42 und Bültbek 38, östlich des Regenrückhaltebeckens und der Biotopflächen an der Wandse

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, §§ 6 und 8 BauNVO)

a) Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

aa) Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

aa) Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig.

bb) Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ebenso wie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

cc) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

02. Höhe baulicher Anlagen

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

a) Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 9,00 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche betragen. Bei abschüssigem oder ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt rechnerisch zu ermitteln. Maßgebend ist der Mittelwert der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der höchsten und tiefsten Stelle vor dem jeweiligen Gebäude.

b) Für das in zweiter bzw. dritter Baureihe gelegene Grundstück Bültbek 24 und 24 a ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP) maßgebend.

c) Von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bei der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

04. Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße 'Bültbek' freizuhalten.

05. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 NatSchG)

a) Der im Westen des Plangebietes vorhandene und nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Die vorhandenen Straßenbaumbepflanzungen in der Straße 'Bültbek' sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Sockel

Die sichtbaren Außenwandflächen von Kellergeschossen (Sockel) von Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden dürfen maximal 0,80 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (siehe A.02.) betragen.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. Werbeanlagen

An oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) 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.

02. 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 der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

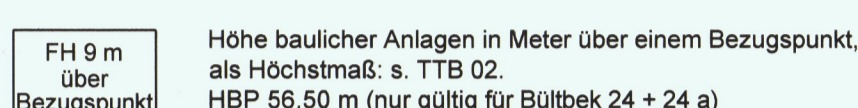
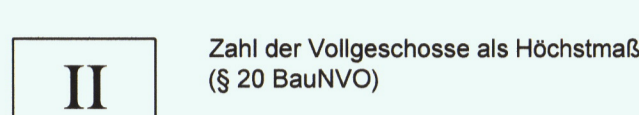
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

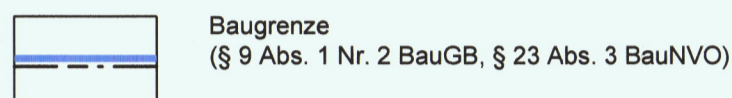
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



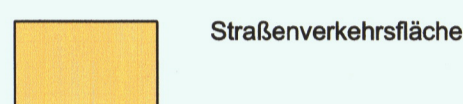
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



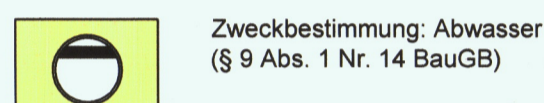
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



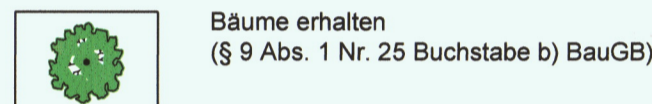
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



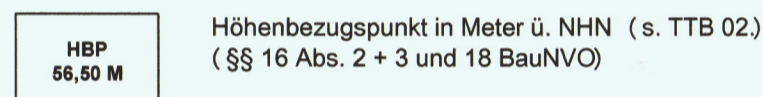
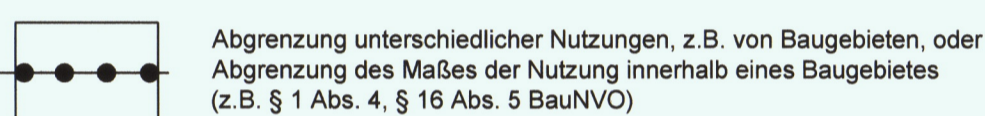
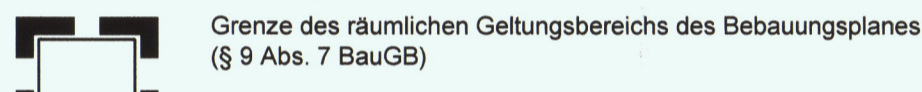
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



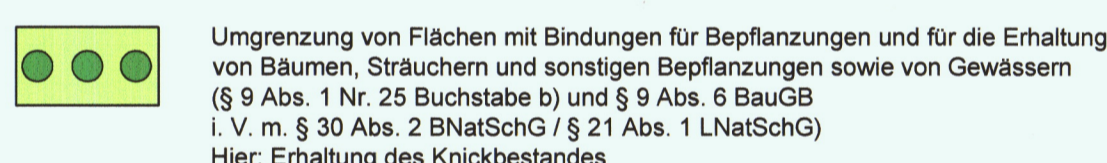
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen

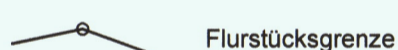


II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

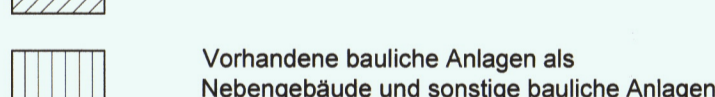


III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

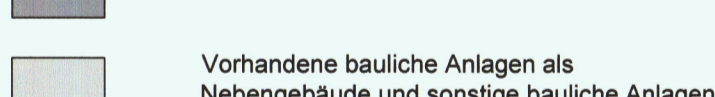
$\frac{110}{54}$ Flurstücksbezeichnung



Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:



Darstellung baulicher Anlagen:



IV. NUTZUNGSSCHABLONE

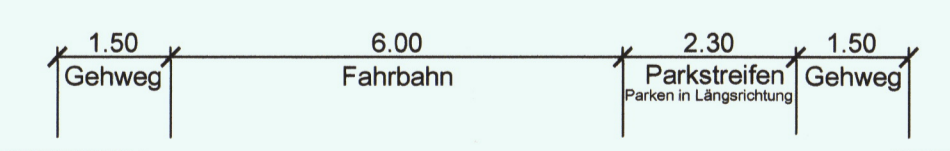
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

SYSTEMSCHNITTE:

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

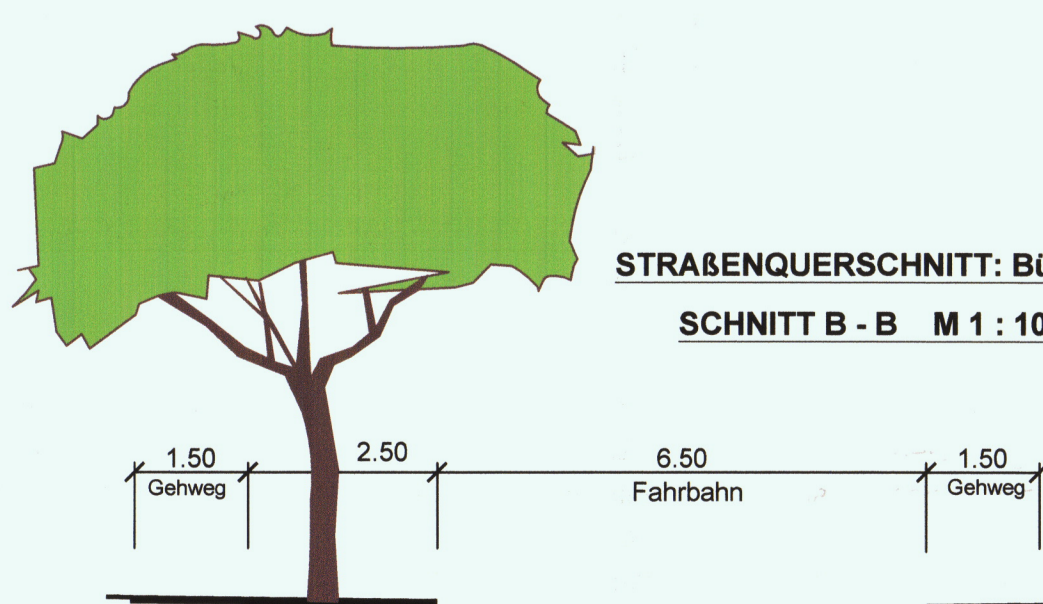
STRAßENQUERSCHNITT: Bültbek

SCHNITT A - A M 1 : 100



STRAßENQUERSCHNITT: Bültbek

SCHNITT B - B M 1 : 100

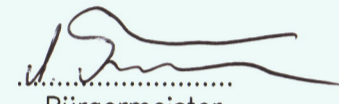


Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.2015
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 04.12.2015 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.2015 bis 18.12.2015 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 04.12.2015 erfolgt.
03. Die Gemeindevertretung hat am 29.02.2016 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
04. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 während folgender Zeiten: Montag und Donnerstag 8.30–12.30 Uhr und 14.00–16.00 Uhr, Dienstag 7.30–12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30–12.30 Uhr und 14.00–17.00 Uhr und Freitag 8.30–12.30 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 11.03.2016 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
05. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Siek, den 14. Dez. 2016




.....
- Bürgermeister -

06. Der katastermäßige Bestand am 01.12.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 12.12.16




.....
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2016 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

08. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.11.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den 14. Dez. 2016

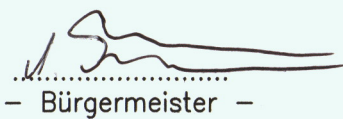



.....
- Bürgermeister -

09. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, den 14. Dez. 2016

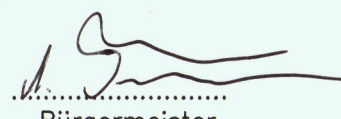



.....
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 16.12./17.12.2016 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 18. Dez. 2016 in Kraft getreten.

Siek, den 21. Dez. 2016




.....
- Bürgermeister -