

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: OT Mollhagen, östlich des Wendehammers Berodts Hof und südwestlich Hauptstraße, rückwärtig Grundstück Hauptstr. 29

Text (Teil B)

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

In dem WA-Gebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind nur sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO einschließlich einer dazugehörigen Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 2 sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (5 u. 9) BauNVO nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen.

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

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 80 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist hierbei nicht mitzurechnen.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,7 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

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

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig.

4. 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.

Der festgesetzte Gewässerschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Vorhandene uferbegleitende Gehölze sind zu erhalten. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind zulässig.

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 sind die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf dem Baugrundstück wasserdurchlässig herzustellen.

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einfügung baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Böschungsneigungen sind mind. im Verhältnis von 1:1,5 herzustellen.

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

In dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 ist je Baugrundstück ein Obstbaum einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mind. 8 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von 12-14 cm in einem gleichmäßigen Pflanzabstand zu pflanzen.

6. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich in dem WA-Gebiet und dem MI-Gebiet mit dem Index 2 jeweils auf die Oberkante der Straße Berodts Hof im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 45/30.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich in dem MI-Gebiet mit dem Index 1 auf die Oberkante der Hauptstraße im Bereich der Zufahrt zum Flurstück 45/30.

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

WA-Gebiet und MI-Gebiet mit dem Index 2:

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 30-48° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. 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.

Alle Baugebiete:

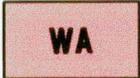
Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind für die Außenwandgestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

0,25

Grundflächenzahl

GR

Max. zulässige Grundfläche in qm

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

W

Privates Grün- und Weideland

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

G

Gewässerschutzstreifen

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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

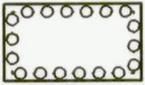
GFL

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L

Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

3,20

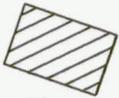
Vermaßung in m

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

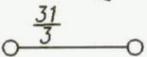


Knicks gem. § 25 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Lage der Schnittdarstellung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2007/07.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck den Lübecker Nachrichten und dem Stormarer Tageblatt am 26.08.2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.10.2009 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 08.10.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.09.2009 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 23.10.2009 bis 23.11.2009 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 07.10.2009 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarer Tageblattortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Steinburg, 12.02.2010

Siegel



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20. MRZ. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 19. JAN. 2010

Siegel



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Steinburg, 12.02.2010



Henri Dore
Bürgermeister

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

Steinburg, 12.02.2010



Henri Dore
Bürgermeister

11. 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 24.08.2011 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 25.08.2011 in Kraft getreten.

Steinburg, 25.08.2011



Henri Dore
Bürgermeister