

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 Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den MI-Gebieten sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen, gem. § 1 (5 und 9) BauNVO.

In den Mi-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.

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

In dem Baugebiet mit festgesetzter zulässiger 1 Wohnung je Wohngebäude ist bei einer Einzelhausbebauung eine gegenüber der Hauptwohnung um mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zulässig.

In den Baugebieten mit festgesetzten zulässigen 2 Wohnungen je Wohngebäude können ausnahmsweise in bestehenden Gebäuden max. 4 Wohnungen zugelassen werden.

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

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

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 8 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt dem Eingriffsbereich mit der Festsetzung "E" zugeordnet:

Baugrundstück mit der Festsetzung "E": Knickneuanlage mit der Festsetzung "E1" und 40 m Knickneuanlage außerhalb des Plangebietes

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz der Landschaft ist das vorhandene Biotop (Feuchtgrünland mit Nasswiesenbereich) zu erhalten. Drainagen sind unzulässig.

Die Fläche der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit (mindestens 10^{-4} bis 10^{-6} m/s, nach DIN 18131, Tl. 1) über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.

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

Die Neuanlage des Knicks ist mit einem 1 m hohen, im Fuß 2,50 m und in der Krone 1,50 m breiten Wall und einem Knickgraben in den Arten des Schlehen-Hasel-Knick durchzuführen (s. Darstellung).

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Hauptgebäude

Zulässig sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von 35-51° in den Farben rot, braun und anthrazit. Glasierte Eindeckungen sind unzulässig.

Dachflächenfenster und Dachgauben auf Straßenseitigen Dachflächen sind im oberen Drittel der Dachflächen nicht zulässig. Der Flächenanteil für Dachflächenfenster und Dachgauben darf max. 20 % der Dachfläche betragen.

Glänzende Fassadenmaterialien (z. B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dach- und Fassadenausbildung jeweils einheitlich zu gestalten.

Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Flachdächer sind zulässig.

Einfriedungen

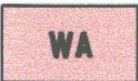
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Hecken (heimische Laubgehölze, keine Nadelgehölze), Natursteinmauern oder Zäunen mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von 0,90 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

	WA	Allgemeines Wohngebiet
	MI	Mischgebiet
0,25		Grundflächenzahl, z. B. 0,25
I		Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH		Max. zulässige Gebäudehöhe
WE		Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z. B. 2 gem. § 9 (1) 6 BauGB

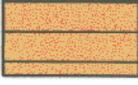
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

		Straßenbegrenzungslinie
---	--	-------------------------

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

		Fläche für Versorgungsanlagen
		Trafostation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

		Private Grünfläche
w		Wiese/Weide

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

		Umgrenzung von Flächen für Schutzmaßnahmen
		Eingriffsbereich und zugeordneter Ausgleich

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

		Anpflanzen von Knicks
		Erhaltung von Bäumen

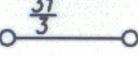
Sonstige Planzeichen

		Von der Bebauung freizuhaltenen Leitungsschutzstreifen gem. § 9 (1) 10 BauGB
		Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §§ 1 (3), 16 BauNVO
3,20		Vermaßung in m

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

		Biotop gem. § 15a LNatSchG
		Knicks gem. § 15b LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

		Vorhandene Gebäude
		Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
		Flurgrenze
		Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
		Lage der Schnittdarstellung
		Verbandsgewässer, verrohrt
		Schächte

Darstellung

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

Schnitt Knickaufbau

Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

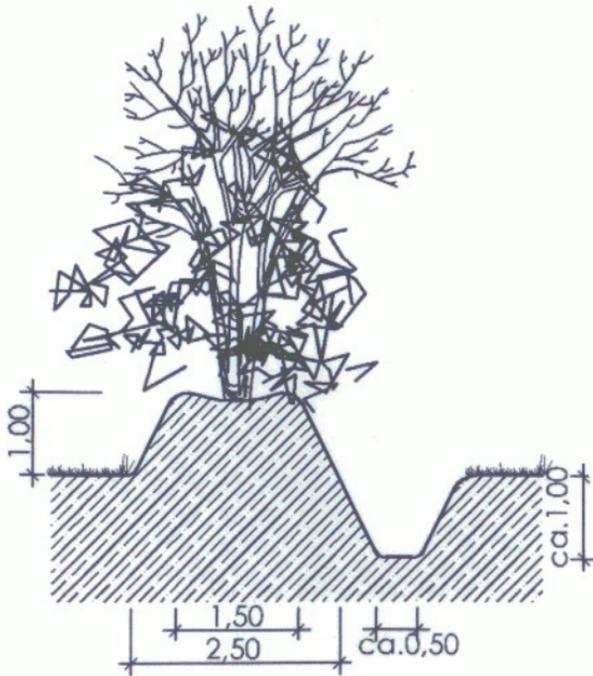
Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen sind zu verwenden:

Stieleiche (2 %), Eberesche (3 %), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5 %), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10 %), Hasel und Schlehe (jeweils 20 %).

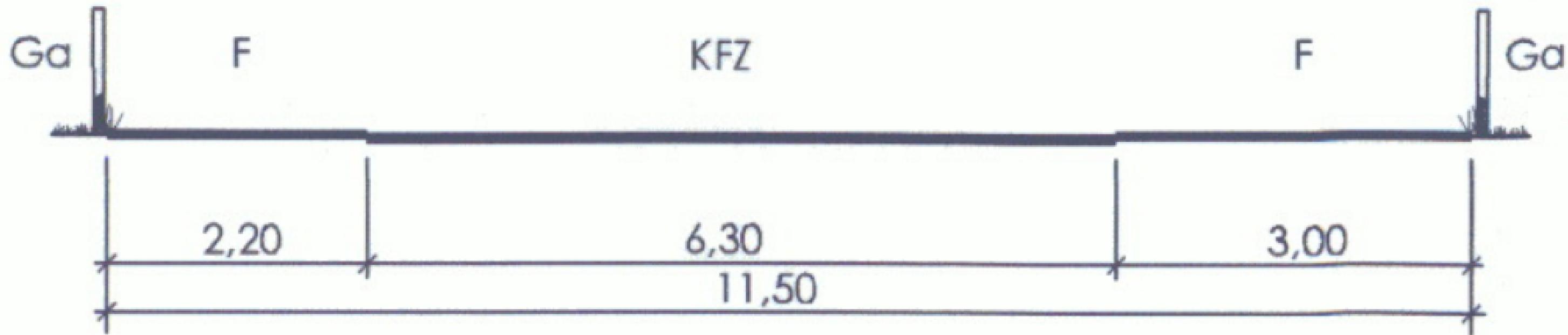
Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzenzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Wallkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagwassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.



Schnitt A-A' - Hauptstraße



Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern ist zu unterlassen.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt am 04.02.1998 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 26.01.1999 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.1999 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 29.10.1999 bis 29.11.1999 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 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.10.1999 in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Steinburg, 06. 1. 03



J. Stenel
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **29. April 2002** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 09. Dez. 2002



Dierk Brünning
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.07.2000/05.03.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2000 bis 27.10.2000 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.10.2000/05.10.2000 in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.03.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, 06. 1. 03



J. Stenel
Bürgermeister

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

Steinburg, 06. 1. 03



J. Stenel
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ~~15. + 16. 01. 03~~ ^{17. 01. 03} 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ^{17. 01. 03} in Kraft getreten.

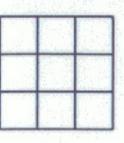
Steinburg, 22. 1. 03



J. Stenel
Bürgermeister

Gemeinde Steinburg Bebauungsplan Nr. 13
Kreis Stormarn

Maßstab 1: 1.000



**PLANLABOR
STOLZENBERG**
ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER
ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK
TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096
INTERNET www.planlabor.de
E-MAIL planlabor@t-online.de

Planstand: 2. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.03.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet

OT Mollhagen, östlich Fasanenweg, südlich Hauptstraße

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: