

# Text (Teil B)

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

In den WA-Gebieten 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 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

In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den WA-Gebieten kann die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche für Wintergärten um max. 30 qm überschritten werden.

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

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

In den WA-Gebieten ist für Wintergärten, Windfänge und untergeordnete Anbauten ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m zulässig gem. § 23 (3) BauNVO, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 3,00 m eingehalten wird.

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

Auf den an die Hauptstraße und Poststraße angrenzenden Baugrundstücken ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports zwischen straßenseitiger Baugrenze einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

Auf den übrigen Baugrundstücken ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In den WA-Gebieten ist nur eine Wohnung je 130 qm Grundfläche und eine gegenüber der Hauptwohnung um mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zulässig.

In den MI-Gebieten sind max. vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Bewuchs und Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

## 7. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

## 8. 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:

Baugrundstücke mit der Festsetzung (E): 3.220 qm externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Die Fläche des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) der Eingriffsbereiche sind wasserdurchlässig herzustellen.

## 9. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 40/35$  dB einzuhalten. Für lärmabgewandte Gebäudefronten gilt Lärmpegelbereich III.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zu Hauptstraße und Poststraße im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III und IV sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind hochstämmige heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, muss die Dachneigung für Hauptdächer mind. 15° betragen. Hauptdächer sind gleichwinklig geneigt auszuführen. Für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und glänzend glasierte Materialien sind unzulässig.

Für Hauptbaukörper ist rotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Putz in hellen (Mischungsverhältnis 80 % weiß, 20 % Abtönfarbe) Farben zulässig. In den WA-Gebieten sind auch Holzfasaden zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf die Fassaden- und Dachgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

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

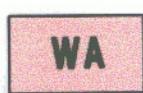
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen, Natursteinmauern oder Zäunen mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

**0,35**

Grundflächenzahl, z.B. 0,35

**130**

Max. zulässige Grundfläche

**0,7**

Geschossflächenzahl, z.B. 0,7

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

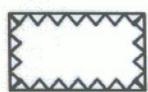
**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Sichtfeld

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Privater Garten

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich

Sonstige Planzeichen



Pumpstation gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB

**E**

Eingriffsbereich gem. § 9 (1) 20 BauGB



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



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

**38-48°**

Zulässige Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

3,20

Vermaßung in m

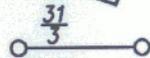
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

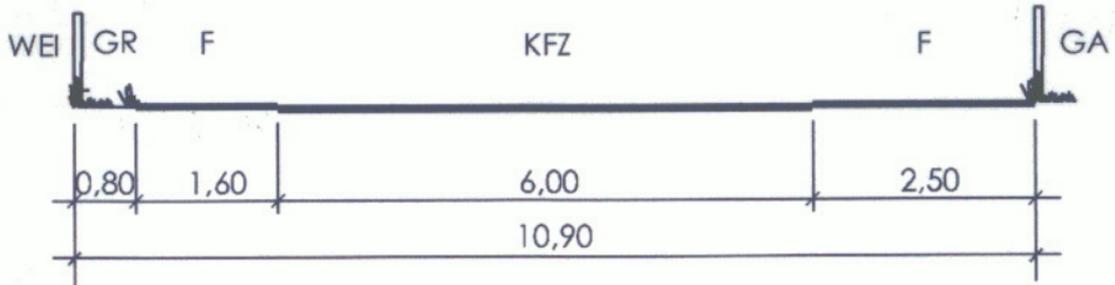


Sichtdreieck

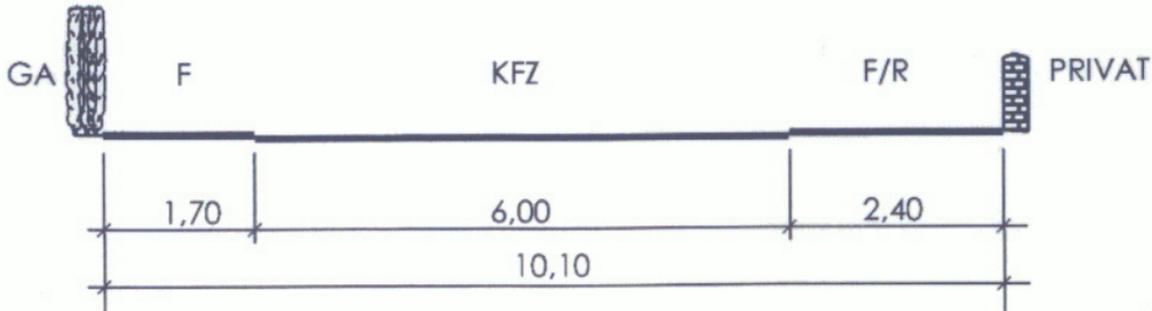


Lage der Schnittdarstellungen

# Schnitt A-A' - Hauptstraße

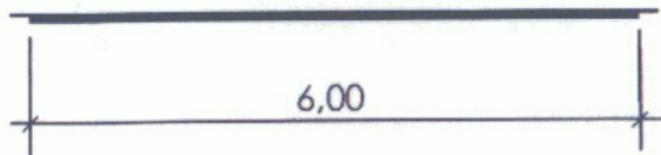


# Schnitt B-B' - Poststraße

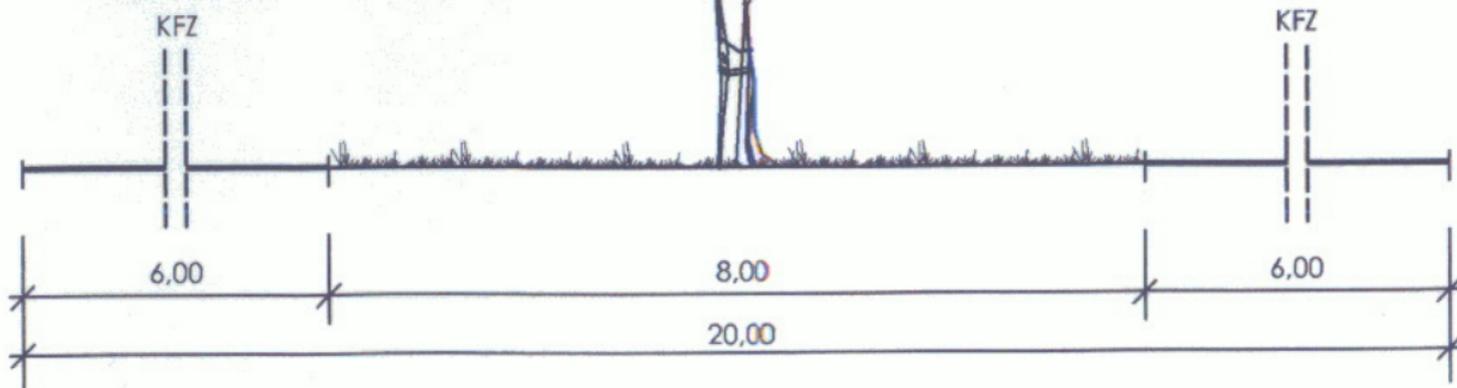


# Schnitt C-C' - Planstraße

KFZ



# Schnitt Wendehammer



# Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum sollten in den Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden.

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).

Die vegetationsfähigen Flächen/Baumscheiben werden gegen Überfahren von Fahrzeugen gesichert. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben.

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt am 24.06.1998 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 05.02.2001 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2001/15.10.2001 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 11.06.2001 bis 11.07.2001 während folgender Zeiten jeweils von Mo. Bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 15.30 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 30.05.2001 in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Steinburg, 06.1.03



*J. Stoppelhoff*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 11.04.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 13. Dez. 2002



off. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2001/15.10.2001/03.12.2001 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 09.11.2001 bis 23.11.2001 während folgender Zeiten jeweils von Mo. Bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 15.30 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 31.10.2001 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 09.12.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, 06.1.03



*J. Stoppelhoff*  
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. Stoppelhoff*  
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 15.16.1.03 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 17.1.03 in Kraft getreten.

Steinburg, 17.1.03

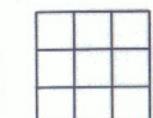


*J. Stoppelhoff*  
Bürgermeister

Gemeinde Steinburg  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 14

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR

STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU

ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG

DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG

FREIERARCHITKT UND STADTPLANER

ST. JÜRGEN-RING 34 23564 LÜBECK

TELEFON 0451 - 55095 FAX 55096

INTERNET www.planlabor.de

eMAIL planlabor@t-online.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet

OT Mollhagen, nordwestlich Poststraße, südwestlich Hauptstraße

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