

# 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 mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

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

## 3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den WA-Gebieten muss die Größe der Baugrundstücke mind. 600 qm bei Einzelhausbebauung und 400 qm bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte betragen.

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

Auf den an die 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 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

In dem WA-Gebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 ist je angefangene 2.000 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig. Bei Einzelhausbebauung kann zusätzlich eine gegenüber der Hauptwohnung um mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zugelassen werden.

## 6. 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 den Eingriffsbereichen zugeordnet:

E1 : 270 qm externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes

E2 : 1.110 qm externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes

E3 : 140 qm externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes

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

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Eingriffsbereiche ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann bei schlechten Sickerseigenschaften ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation vorgesehen werden.

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

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur 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 sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

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

In der Planstraße sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mind. 6 hochstämmige heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

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

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

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 geschlämmtes Mauerwerk und Holzfassaden 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

0,2

Grundflächenzahl, z. B. 0,2

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

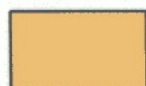


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

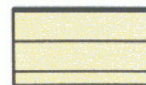


Straßenverkehrsfläche

P

Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen/Lärmpegelbereich

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

E2

Eingriffsbereiche, z. B. E2 gem. § 9 (1) 20 BauGB



Abgrenzung der Eingriffsbereiche gem. § 9 (1) 20 BauGB



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

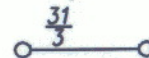
## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



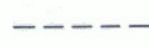
Künftig fortfallende Gebäude



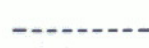
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Nutzungsabgrenzung



Mögliche Baumstandorte

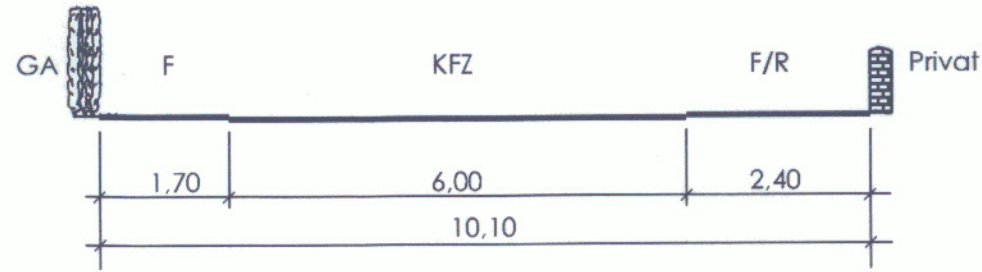


Nicht eingemessenes Schulsportfeld

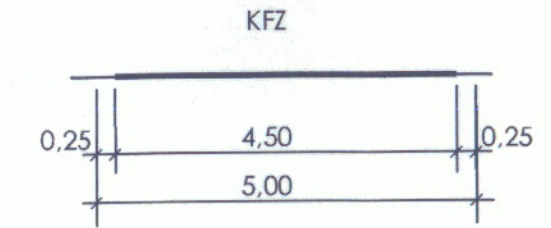


Lage der Schnittdarstellungen

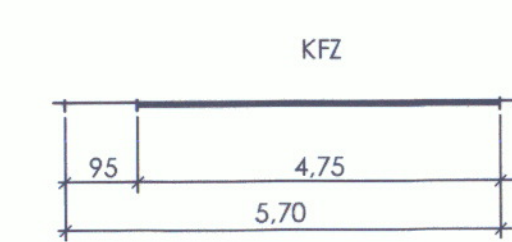
Schnitt A-A' - Poststraße



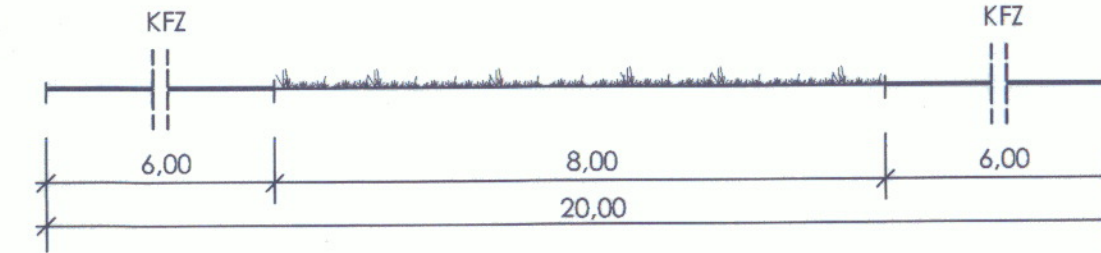
Schnitt B-B' - Planstraße



Schnitt C-C' - Lipshorst



Schnitt Wendeanlage





# 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. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der Eingriffsbereiche kann z. B. durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) oder flache Mulden (genehmigungsfrei) versickert werden.



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt am 31.01.2001 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 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 ausgelegt. 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, 21. 2. 03



*J. Stoppel*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17. Dez. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 24. FEB. 2003



*D. Brüning*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2001/15.10.2001/geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. 09.12.2002
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 22.11.2002 bis 06.12.2002 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.11.2002 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, 21. 2. 03

Siegel



*J. Stoppel*  
Bürgermeister

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

Steinburg, 21. 2. 03



*J. Stoppel*  
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 26.02.03 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 27.02.2003 in Kraft getreten.

Steinburg, 27. 2. 03

Siegel

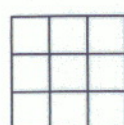


*J. Stoppel*  
Bürgermeister

Gemeinde Steinburg  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 15

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 2. Satzungsausfertigung  
Bearbeitung: MP/ms

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



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. 15 für das Gebiet

OT Mollhagen, südöstlich Poststraße, südwestlich Eichedeer Straße

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