

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 16

Gebiet: OT Mollhagen, Poststraße / Sprenger Weg

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 dem MI-Gebiet 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 sind Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf N.N.

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

In den WA-Gebieten muss die Größe der Baugrundstücke mind. 500 m² 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 zur Poststraße einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. Zur Planstraße hin ist die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der 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 je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig.

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

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

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 gem. § 9 (1) 25a BauGB

In der Planstraße sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mind. 2 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

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

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, bezogen auf N.N.

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

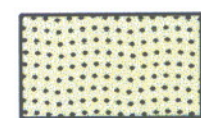
E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Grünflächen gem. § 9 (1) 5 BauGB



Grünfläche

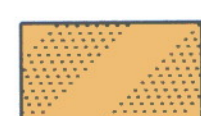


Privates Abstandsgrün

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 24 BauGB

38-48°

Zulässige Dachneigung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO



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

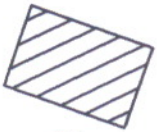


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

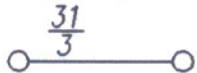
3,20

Vermaßung in m

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen

46.98

Höhenpunkte



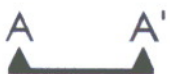
Sonstige vorhandene Bäume



Mülltonnenstandplatz



Sichtfeld



Lage der Schnittdarstellung

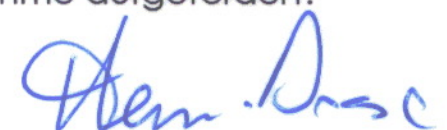
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt am 13.05.2009 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.03.2009 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2009 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 22.05.2009 bis 22.06.2009 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.05.2009 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Steinburg, 29.03.2010

Siegel




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am **24.09.09** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, **29.09.2009**

Siegel




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Steinburg, 29.03.2010



Siegel

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, 29.03.2010



Siegel

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 **07.04.2010** 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 **08.04.2010** in Kraft getreten.

Steinburg, 08.04.2010



Siegel

Bürgermeister