

# Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 18

Gebiet: OT Sprenge, südöstlich und östlich der Bahnhofstraße, westlich des ehemaligen Bahndammes, nördlich der Todendorfer Straße – K 37

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# Text (Teil B)

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

In allen WA-Gebieten sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße.

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

Für Wintergärten, Windfänge und untergeordnete Anbauten ist ausnahmsweise 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. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 580 qm betragen.

## 5. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

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

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind max. zwei Wohnungen je 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig.

## 7. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Führen von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

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

K

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln und zu den Baugrundstücken mit einem mind. 1 m hohen Zaun einzufrieden.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist entlang der nordöstlichen Grenze eine Baumreihe mit heimischen standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Maximalabstand von 10 m zueinander anzupflanzen. An der südwestlichen Grenze ist zur Bebauung an der Todendorfer Straße ein mind. 3,0 m breiter, dichter Gehölzgürtel mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks anzupflanzen. Die übrige Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln.



Das bestehende Kleingewässer ist fachgerecht zu sanieren. Die Fläche ist fachgerecht einzufrieden.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche sind linear als Baumreihe heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Maximalabstand von 10 m zueinander anzupflanzen.

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) mit Materialien hoher Wasserdurchlässigkeit über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.

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

In den Planstraßen in den WA-Gebieten mit dem Index 1 sind mind. 10 Laubbäume zu pflanzen.

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

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

### Hauptgebäude

Für Wohngebäude ist das Hauptdach nur mit einer Neigung von 30-50° in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Giebel sind auch mit anderen Dachneigungen, Grasdächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Mansarddächer auch mit abweichenden Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### Nebengebäude und Garagen

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

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

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



**WA**

Allgemeines Wohngebiet

**0,2**

Grundflächenzahl, z. B. 0,2

**I**

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

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen

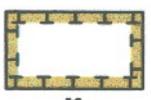


Privater Garten



Öffentliche Parkanlage

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



Knickschutzstreifen

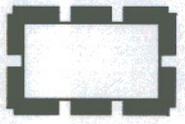


Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

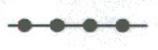


Bepflanzungsmaßnahme

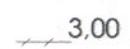
Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO



Vermaßung in m

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

OD KM 2.443 Ortsdurchfahrtsgrenze



Knicks gem. § 15b LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

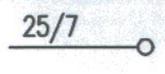
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Sonstige vorhandene Bäume



Mögliche Baumstandorte



Vorhandenes Kleingewässer



Höhenlinien



Höhenpunkte



Mögliche Lage der Zufahrten



Lage der Schnittdarstellungen

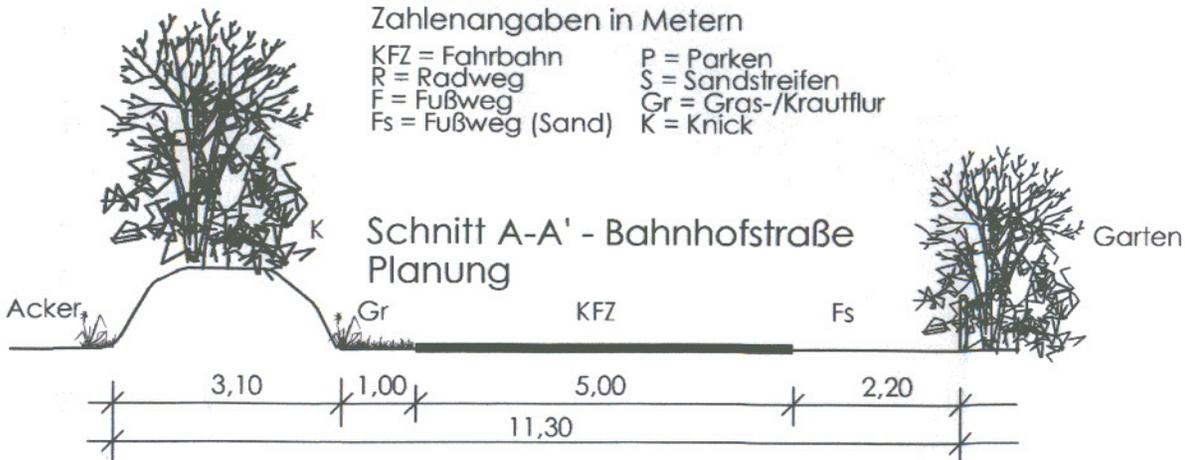
# Darstellungen

Maßstab 1:100

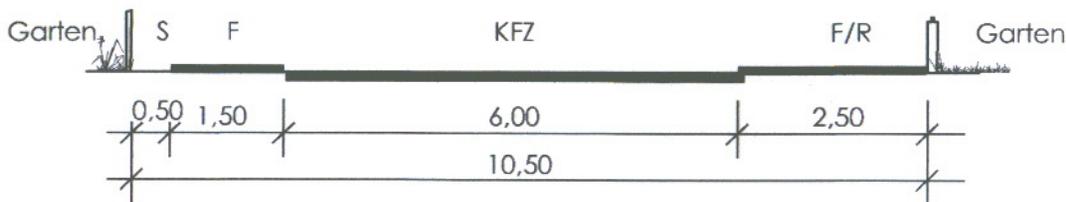
Zahlenangaben in Metern

- KFZ = Fahrbahn
- R = Radweg
- F = Fußweg
- Fs = Fußweg (Sand)
- P = Parken
- S = Sandstreifen
- Gr = Gras-/Krautflur
- K = Knick

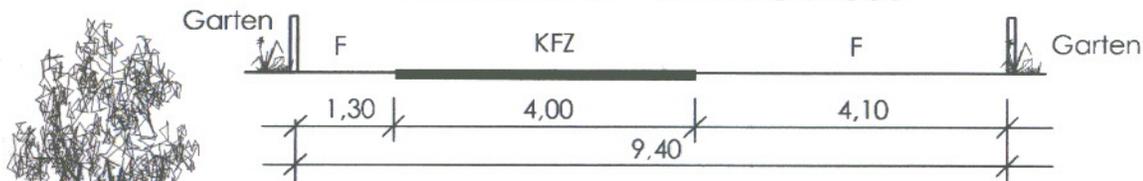
Schnitt A-A' - Bahnhofstraße  
Planung



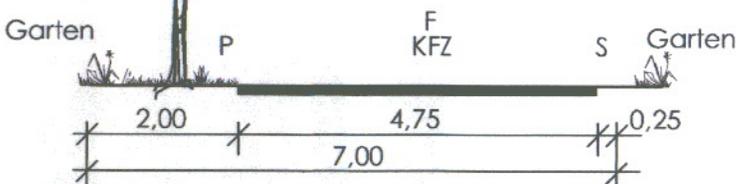
Schnitt B-B' - Todendorfer Straße - K 37



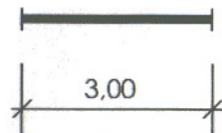
Schnitt C-C' - Bahnhofstraße



Schnitt D-D' - Planstraße



Schnitt Fußweg



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 23.06.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauCB wurde am 08.05.2000 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10.07.2001/19.08.2002/20.02.2006 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 11.10.2002 bis 11.11.2002 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 02./03.10.2002 im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Steinburg, 30.06.2006



  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 23. FEB. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 11. JULI 2006



  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.07.2001/09.12.2002 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 31.03.2006 bis 02.05.2006 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 22.03.2006 im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, 30.06.2006



Bürgermeister

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

Steinburg, 30.06.2006



Bürgermeister

9. 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 12.07.2006 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 13.07.2006 in Kraft getreten.

Steinburg, 13.07.2006



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: