

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 19, 1. vereinf. Änderung

Gebiet: OT Eichede, Am Eichenhof

Text (Teil B)

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den Baugebieten 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.

In dem Baugebiet mit festgesetzter Unzulässigkeit von Kellern ist ein Kellerersatzraum bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

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

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

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 16,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Für Wintergärten, Windfänge und untergeordnete Anbauten ist ein Vortreten vor die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um max. 3,00 m zulässig gem. § 23 (2) 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 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 580 qm für Einzelhäuser und 750 qm für Doppelhäuser betragen.

In dem WA-Gebiet mit dem Index 1 muss die Größe der Baugrundstücke mind. 580 qm für Einzelhäuser und 660 qm für Doppelhäuser betragen.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

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

In den Baugebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 sind bei Einzelhausbebauung max. eine Wohnung je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhausbebauung 2 Wohnungen je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig. Bei Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise zusätzlich eine gegenüber der Hauptwohnung um mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zugelassen werden.

7. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

Es ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

8. 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.



Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und fachgerecht einzufrieden.



Die Fläche ist als naturnaher Vernässungsraum auszubilden. Entlang der Baugrundstücke sind in lockerer Gruppierung heimische Laubgehölze zu pflanzen.

OK

Innerhalb des festgesetzten Bereiches sind Keller unzulässig.

EK

Innerhalb des festgesetzten Bereiches sind Keller als Wannen auszubilden. Grundwasserableitungen sind unzulässig.

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.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Stieleichen (*Quercus robur*) oder Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) als Hochstamm zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

Die Neuanlage der Knicks ist mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m und in der Krone 1,50 m breiten Wall und einem Knickgraben als Schlehen-Hasel-Knick auszuführen (s. Darstellung).

Die ebenerdige Gehölzpflanzung ist mindestens zweireihig, dicht mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks auszuführen.

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

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

Hauptgebäude

Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-48° in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Grasdächer sind 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.

Außenwände sind nur in rotem bis rotbraunem oder rotbuntem Mauerwerk oder in hellem Putz (80 % weiß, 20 % Abtönfarbe) zulässig. Max. 50% der Fassadenfläche ohne Öffnungen können abweichend gestaltet werden. Holzfassaden sind nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebengebäude und Garagen

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

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Laubgehölzen zulässig. Auf der inneren (privaten) Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

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

Planzeichenerklärung




Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen


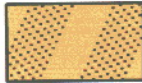

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,2	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Gebäudehöhe

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

	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze




Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich

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

	Pumpstation
--	-------------

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
K	Knickschutzstreifen
	Entwicklungsmaßnahme, z. B. Nr. 1
	Abgrenzung Bereiche mit Festsetzungen zur Kellerausbildung
OK, EK	Festsetzung zur Kellerausbildung
POOL	Noch nicht zugeordnete Ausgleichsflächen mit Größenangabe

Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB, § 92 LBO

- □ Abgrenzung Zulässigkeit Holzfassaden

HF Holzfassaden

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16, 22 BauNVO



Vermaßung in m

Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Knicks

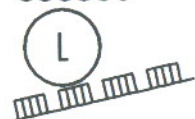


Anpflanzen einer ebenerdigen Gehölzpflanzung

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



Knicks gem. § 15b LNatSchG

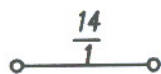


Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

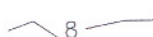
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Höhenlinien



Mögliche Stellung der Gebäude



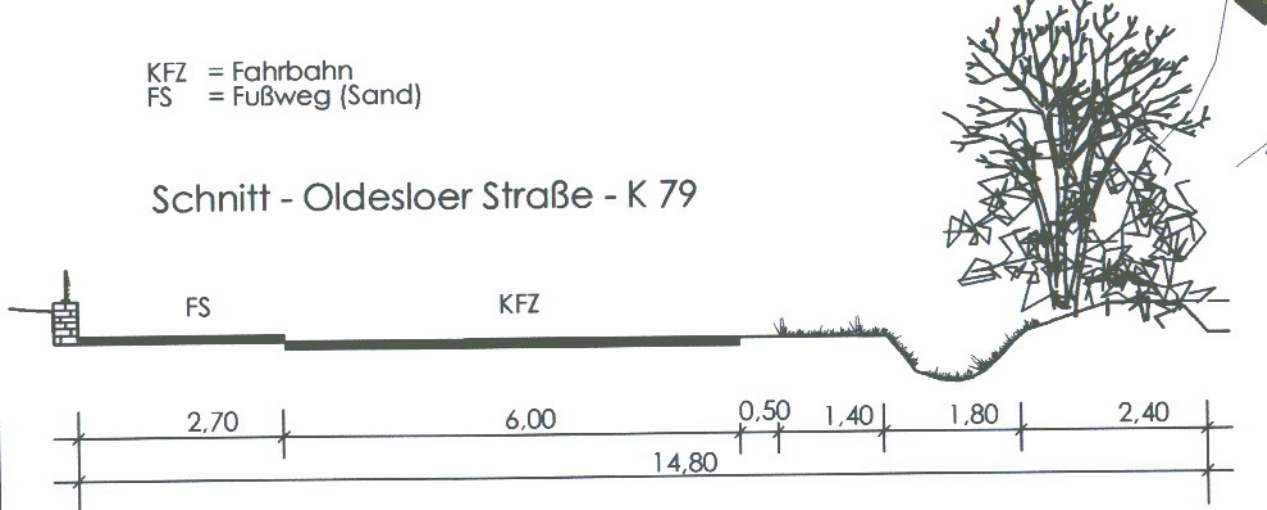
Mögliche Gehölzstandorte



Möglicher Mülltonnenstandplatz

KFZ = Fahrbahn
FS = Fußweg (Sand)

Schnitt - Oldesloer Straße - K 79



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.2005, ergänzt am 20.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten am 18.01.2006, die Ergänzung am 28.06.2006 erfolgt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Bürgermeister hat am 20.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2006 bis 07.08.2006 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 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 28.06.2006 im Stormarner Tageblatt und den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Steinburg, 23.11.2006



Herrn-Dörner
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am **18. NOV. 2005** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, **15. NOV. 2006**




öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.08.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, **23.11.2006**




Bürgermeister

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

Steinburg, **23.11.2006**




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 **06.12.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1, Satz 1 BauGB) und den in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften sowie beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **07.12.2006** in Kraft getreten.

Steinburg, **07.12.2006**




Bürgermeister

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.08.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, 1. vereinfachte Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: