

# 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 MD-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden gem. § 1 (5 u. 9) BauNVO.

In den MD-Gebieten sind die in § 5 (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 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 **a** sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von max. 15,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise **a1** 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 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 ist bei Einzelhausbebauung max. eine Wohnung je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhausbebauung 2 Wohnungen je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig. Bei Bauweise Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise zusätzlich eine gegenüber der Hauptwohnung um mind. 30 % kleinere Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

In den WA-Gebieten ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

## 8. Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen.

## 9. 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.



**1** Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und fachgerecht einzufrieden.



**2** 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.

Die Fläche der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, 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.

## 10. 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 mit festgesetzter abweichender Bauweise oder Einzelhausbebauung ist je Baugrundstück 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).

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

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

Für die festgesetzten Baugebiete gelten nachfolgende Festsetzungen:

### 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.

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

### Nebengebäude und Garagen

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

### Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind nur aus Laubgehölzen zulässig. Auf der inneren (privaten) Seite kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

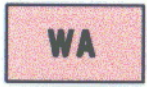
Doppelhäuser sind in Bezug auf Dach- und Fassadenausbildung jeweils einheitlich zu gestalten.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet

**0,2**

Grundflächenzahl, z. B. 0,2

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FH**

Max. zulässige Gebäudehöhe

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

**o**

Offene Bauweise

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**a, a1**

Abweichende Bauweise



Baulinie

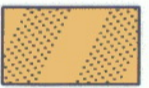


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

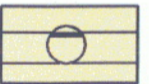


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



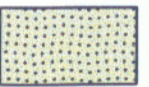
Verkehrsberuhigter Bereich

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



Pumpstation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



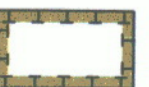
Privater Garten

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

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

**1**

Entwicklungsmaßnahme, z. B. Nr. 1



Abgrenzung Bereiche mit Festsetzungen zur Kellerausbildung

**OK, EK**

Festsetzung zur Kellerausbildung

**POOL**

Noch nicht zugeordnete Ausgleichsflächen mit Größenangabe

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Knicks



Erhaltung von Bäumen

## Sonstige Planzeichen



Mülltonnenstandort gem. § 9 (1) 4 BauGB



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16, 22 BauNVO



Fläche mit Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 (6) BauNVO



Vermaßung in m

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



Knicks gem. § 15b LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG



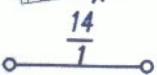
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



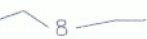
Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



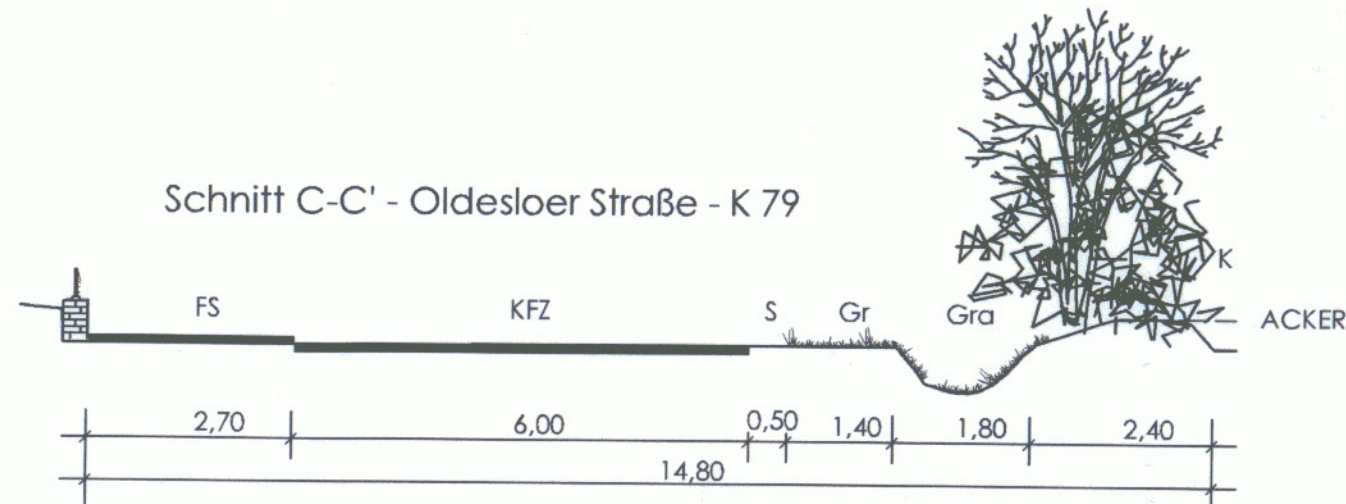
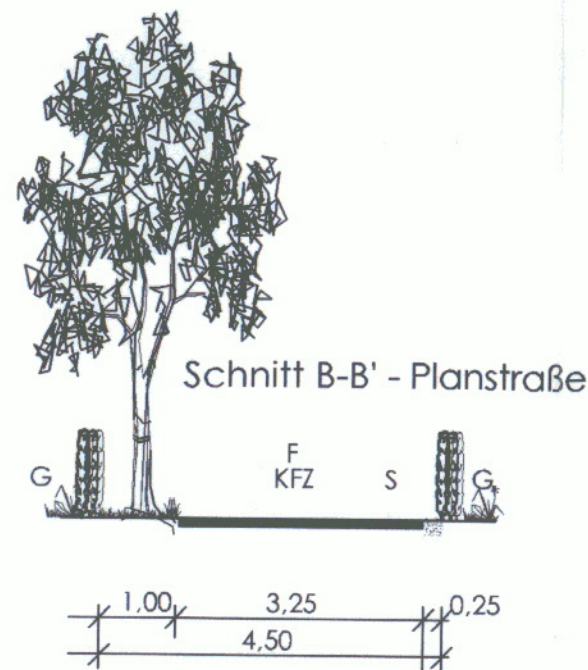
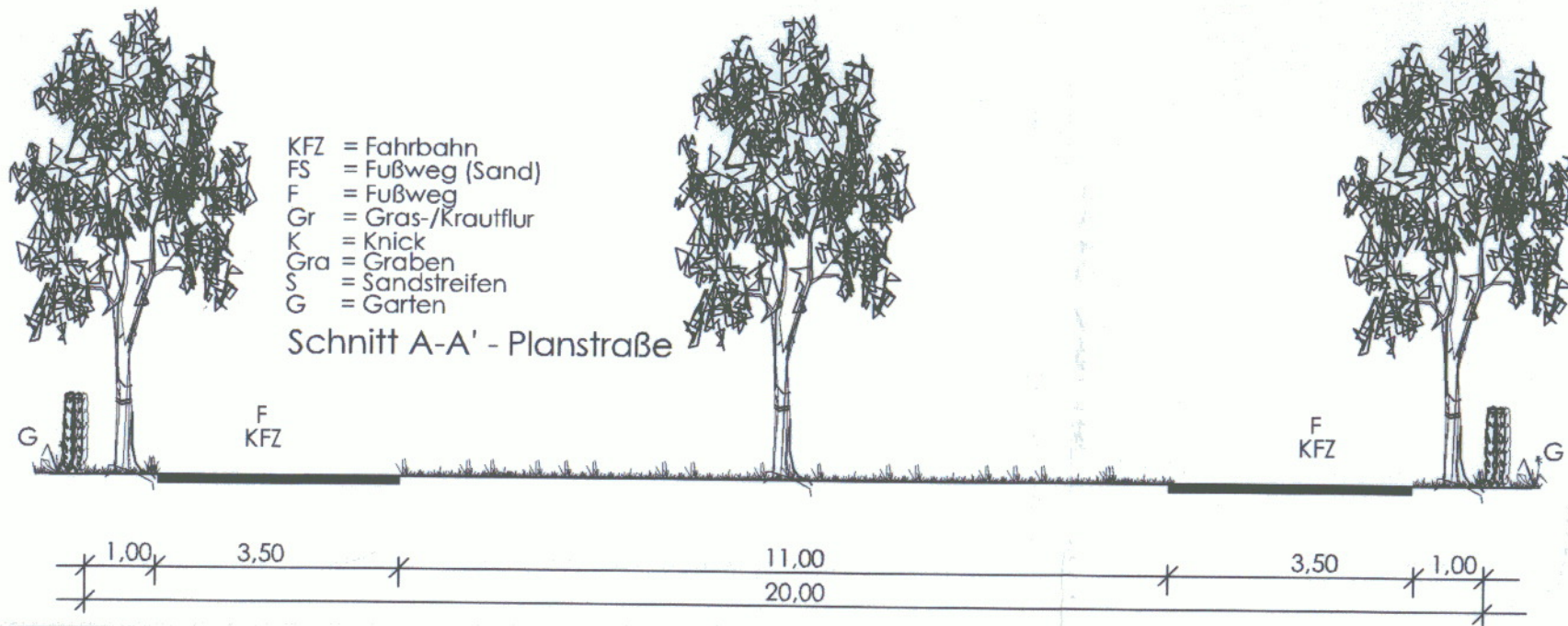
Mögliche Stellung der Gebäude

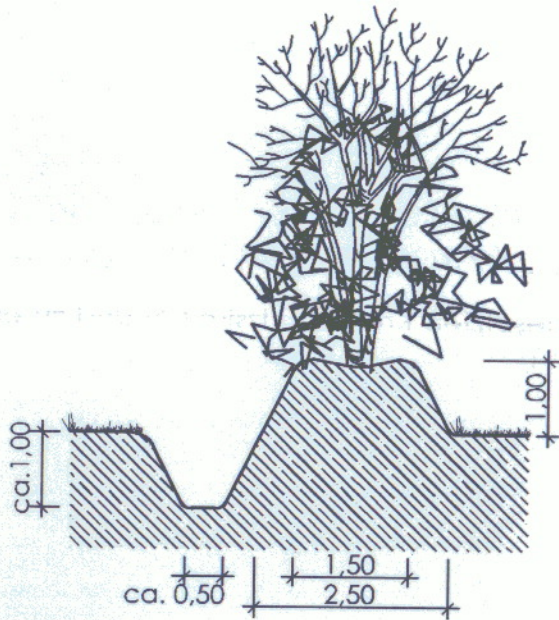


Mögliche Gehölzstandorte



Lage der Schnittdarstellungen





## Darstellungen

Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

### Schnitt Knickaufbau

### Schlehen-Hasel-Knick mit Mantel aus humosem Boden

Heimische Arten mit den angegebenen Anteilen sind zu verwenden:

Stieleiche (2 %), Eberesche (3 %), Hainbuche, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum und Schneeball (jeweils 5 %), Weißdorn, Hundsrose und roter Hartriegel (jeweils 10 %), Hasel und Schlehe (jeweils 20 %).

Bepflanzung: 2-reihig mit einem Pflanzabstand von 0,50-1,00 m auf Lücke

Pflanzzeit: Spätherbst oder Frühjahr

Auf der Walkkrone ist zur besseren Ausnutzung des Niederschlagwassers eine ca. 10 cm tiefe Pflanzmulde auszubilden.


# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z.B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten.

Die im Plan festgesetzten Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und mineralischen Düngern ist zu unterlassen. Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Maßnahmenfläche 

Die bestehende Drainageleitung soll aufgenommen bzw. die Drainage gestoppt werden.

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Stormarner Tageblatt am 23.06.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.05.2000 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 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, 14. 10. 05



*Aem Dose*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 27.11.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 20. März 2002



*Dierk Brüning*  
ff. 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./Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.12.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Steinburg, 14. 10. 05



*Aem Dose*  
Bürgermeister

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

Steinburg, 14. 10. 05



*Aem Dose*  
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 19.10.05 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 20.10.05 in Kraft getreten.

Steinburg, 20. 10. 05

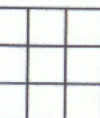


*Aem Dose*  
Bürgermeister

Gemeinde Steinburg  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 19

Maßstab 1:1.000



Stand: 1. Satzungsausfertigung  
bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR  
STOLZENBERG

ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU  
ORTS- UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG  
DIPLOM-ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT 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 03.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet

OT Eichede, nordwestlicher Ortseingang, südwestlich der Oldesloer Straße – K 79

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