

Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22

Gebiet: Ortsteil Eichede, östlich der Möllner Straße und nördlich des Schiphorster Weges

Text (Teil B)

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

In dem Dorfgebiet (MD) sind die in § 5 (2) 8+9 BauNVO aufgeführten Betriebe sowie die in § 5 (3) BauNVO aufgeführte Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

In dem Baugebiet MD 1 mit einer GRZ von 0,3 und in dem Baugebiet MD 2 mit einer GRZ von 0,25 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den Baugebieten 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. Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

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

Die Stellplatzanzahl ist gemäß der Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

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

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

In dem MD 2 sind je abgeschlossene 800 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

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

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

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.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind, zur Verbesserung der Verdunstungsrate, mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücks-/Gartenbewässerung zu nutzen. Für jedes Grundstück ist z. B. eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen

Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

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

Je Wohngebäude ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

Alle als anzupflanzende sowie zum Erhalt festgesetzte Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Hauptgebäude

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

Nebengebäude und Garagen

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

Einfriedungen

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

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen darf gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von gehölzbrütenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist als Gewässerschutzstreifen zu erhalten. Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art sind darin unzulässig. Die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Süderbeste ist zu beachten.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit vom 1. März bis 30. September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K mit nach unten ausgerichteten Abstrahlwinkeln auszurüsten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit einem vertikalen Muster aus 5 mm breiten Linien in einem Abstand von 100 mm markiert werden.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

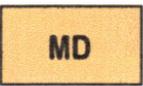
Planzeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



MD

Dorfgebiet

0,3

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

FH

Max. zulässige Firsthöhe, z.B. 9 m

II

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

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

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Öffentliches Abstandsgrün



Privates Abschirmgrün

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

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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



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



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

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

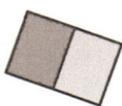


Landschaftsschutzgebiet
gem. § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG

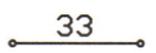


Gesetzlich geschütztes Biotop
gem. § 30 BNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



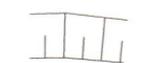
Vorhandene Flurstücksgrenzen/
Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

1

Grundstücksnummerierung



Böschung



Höhenlinien



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19. Dezember 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 11. Januar 2023 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Info-Veranstaltung am 23. Januar 2023 und einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23. Januar 2023 bis einschließlich 28. Februar 2023 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20. Januar 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25. September 2023 das Aufstellungsverfahren auf ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB umgestellt sowie 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 3. Juni 2024 bis einschließlich 5. Juli 2024 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 elektronisch, alternativ auch schriftlich oder nach Terminvereinbarung zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 1. Juni 2024 im Oldesloer Markt und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-bad-oldesloe-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 3. Juni 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Steinburg, 18. 12. 2024



Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. September 2023 und 30. September 2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 21. Oktober 2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 16. 12. 24



Öffentl. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. September 2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Steinburg, 18. 12. 2024



Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

Steinburg, 18. 12. 2024




Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28. 12. 2024 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 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 12. 2024 in Kraft getreten.

Steinburg, 30. 12. 2024




Bürgermeister