

# Gemeinde Steinburg

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 24

Gebiet: Ortsteil Sprenge, nördlich der Dorfstraße, zwischen  
Bahnhofstraße und Schützenstraße

# Text (Teil B)

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

In allen Dorfgebieten sind die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO. Darüber hinaus sind die in § 5 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

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

Im Dorfgebiet MD 1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m. In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 11 m. Bezugspunkte der festgesetzten Firsthöhen sind die im Plan eingetragenen Höhenpunkte mit dortiger Angabe der jeweiligen Baugrundstücke.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie ist nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 4. Mindestgrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m<sup>2</sup>.

Im Dorfgebiet MD 1 sind max. 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 sind max. 6 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

## 5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen innerhalb der dargestellten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe über 70 cm unzulässig.

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

Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten. Ausnahmsweise können Abweichungen zur Einfügung von Gebäuden und befestigten Flächen bis zu 1,00 m von den vorhandenen Geländehöhen zugelassen werden.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

Für jedes neu errichtete Gebäude ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

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

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit gleichwinkliger Neigung von mind. 15° vorzusehen. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 sind Außenwände in rotem Sichtmauerwerk auszuführen. 30% der Fassadenfläche kann abweichend gestaltet werden.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig.

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 1,20 m, Hecken können bis 1,50 m Höhe betragen, jeweils bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

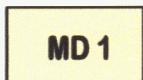
Die Vorgartenfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Dorfstraße ist mind. zu 30% gärtnerisch zu gestalten und mit Stauden und Büschen mit einer Wuchshöhe von max. 1,20 m zu bepflanzen.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Dorfgebiet, Teilgebiet

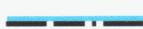
**0,2**

Grundflächenzahl, z.B. 0,2

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

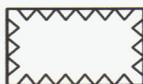
**E**

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



Freihaltezone Sichtdreieck

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25 b BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

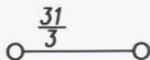


Kulturdenkmal

### III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Mülltonnenstandplatz



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume



**33,80 m.ü.NN**

Höhenbezugspunkt mit Angabe der betroffenen Grundstücke



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Markt, Ausgabe Bad Oldesloe, am 23.09.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.09.2015 im Rahmen der Bau- und Planungsausschusssitzung durchgeführt.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.10.2015 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 17.12.2015 bis 19.01.2016 während folgender Zeiten jeweils Mo. bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Mo. bis Mi. von 14.00 bis 15.30 Uhr sowie am 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 09.12.2015 im Markt, Ausgabe Bad Oldesloe, 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 16.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Steinburg,

27.05.2016



Siegel

Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 20.08.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg,

17.05.16



Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Steinburg, 27.05.2016



*Herdi Hoch*

Bürgermeisterin

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

Steinburg, 27.05.2016



*Herdi Hoch*

Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 01.06.2016 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 02.06.2016 in Kraft getreten.

Steinburg, 02.06.2016



*Herdi Hoch*

Bürgermeisterin