

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Bauausschusssitzung der Gemeinde Siek | 09.11.2017
Abwägung eingegangener Stellungnahmen
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

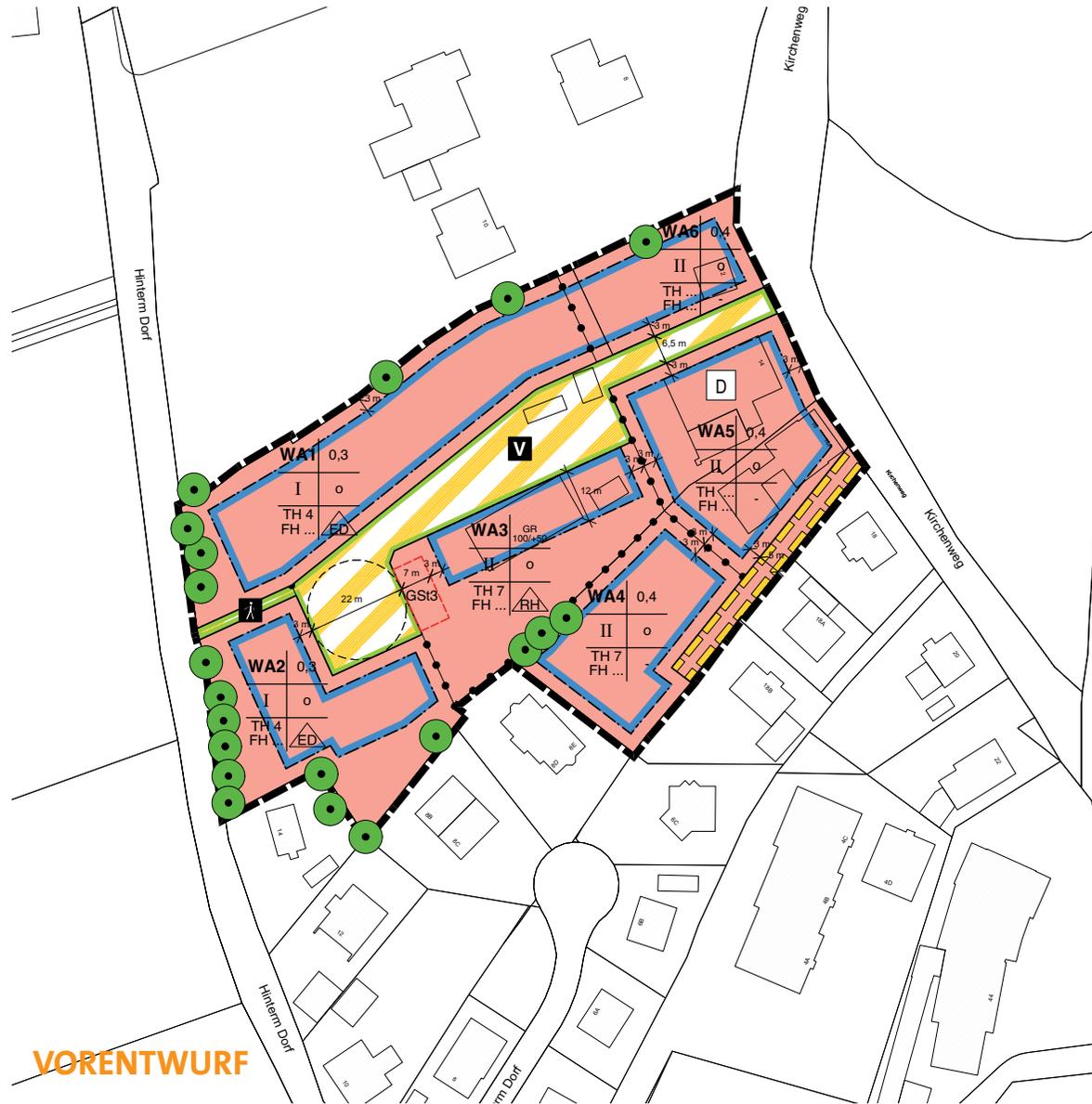
Planungsziele

Schaffung von Planrecht für ...

- Wohngebäude (Geschossigkeit: 1-2)
- Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile, ausgehend vom Kirchenweg
- fußläufige Anbindung an den Weg „Hinterm Dorf“
- Absicherung des Bauernhauses

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Bebauungsplan (Vorentwurf: Stand August 2016)



VORENTWURF

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GR 100+50 Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen in qm^2 / Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis 50 qm^2 überschritten werden. Dabei sind die Flächenanteile der, den Grundstücksflächen des WR3 zugeordneten, Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze anteilig hinzuzurechnen.

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. TH 4 zulässige Traufhöhe, als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche

z.B. FH ... zulässige Firsthöhe, als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

o Offene Bauweise

\triangle nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

\triangle nur Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußgängerbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GSI Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze mit Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o Erhaltung von Einzelbäumen

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

---|--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

---|--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

10 Mindestabstand in Metern

8. Darstellungen ohne Normcharakter

Hauptstraße

□ vorhandene Gebäude

--- vorhandene Flurstücksgrenze

18 0001 Flurstücksbezeichnung

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl / Grundfläche

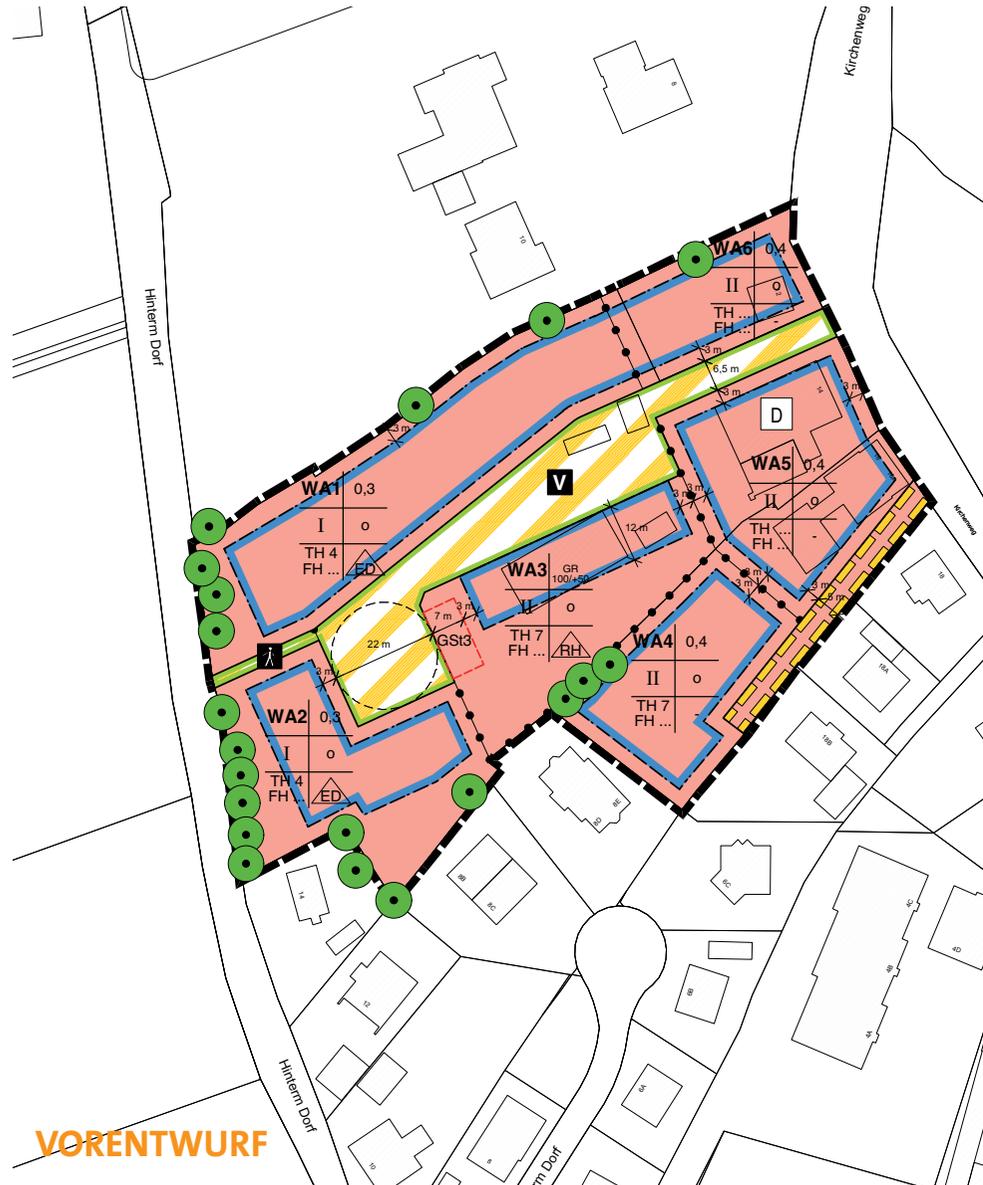
WA 100+50

max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse II 0 Bauweise

max. zulässige Trauf- und Firsthöhe über ... TH 4 FH 9 Zulässigkeit von Hausformen

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



In der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 28.10.2016 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Es ging **1 Stellungnahme** zum WA 4 ein:

- Forderung nach Zulässigkeit von Überschreitungen von vorgegebenen Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit durch unterirdische Bauteile für das Baufeld WR 4 ergänzt.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades soll eine **generelle** Überschreitung für unterirdische Bauteile im gesamten Geltungsbereich **nicht ermöglicht werden**.

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Entwurf - aim project (Zustimmung im BA 14.06.2017)



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Artenschutzrechtlichen Bewertung

Durchführung eines **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** durch das Büro umweltplanung aus Hamburg, im September 2017 zur Überprüfung ob durch die Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Ergebnisse:

- Arten des Anhangs V der FFH Richtlinie (Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Wirbellose, Pflanzen) sind durch die Planung nicht betroffen
- Brutvögel (Bodenbrüter/ Gehölzbrüter/ Gebäudebrüter) sind zu prüfen

Fazit:

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich:

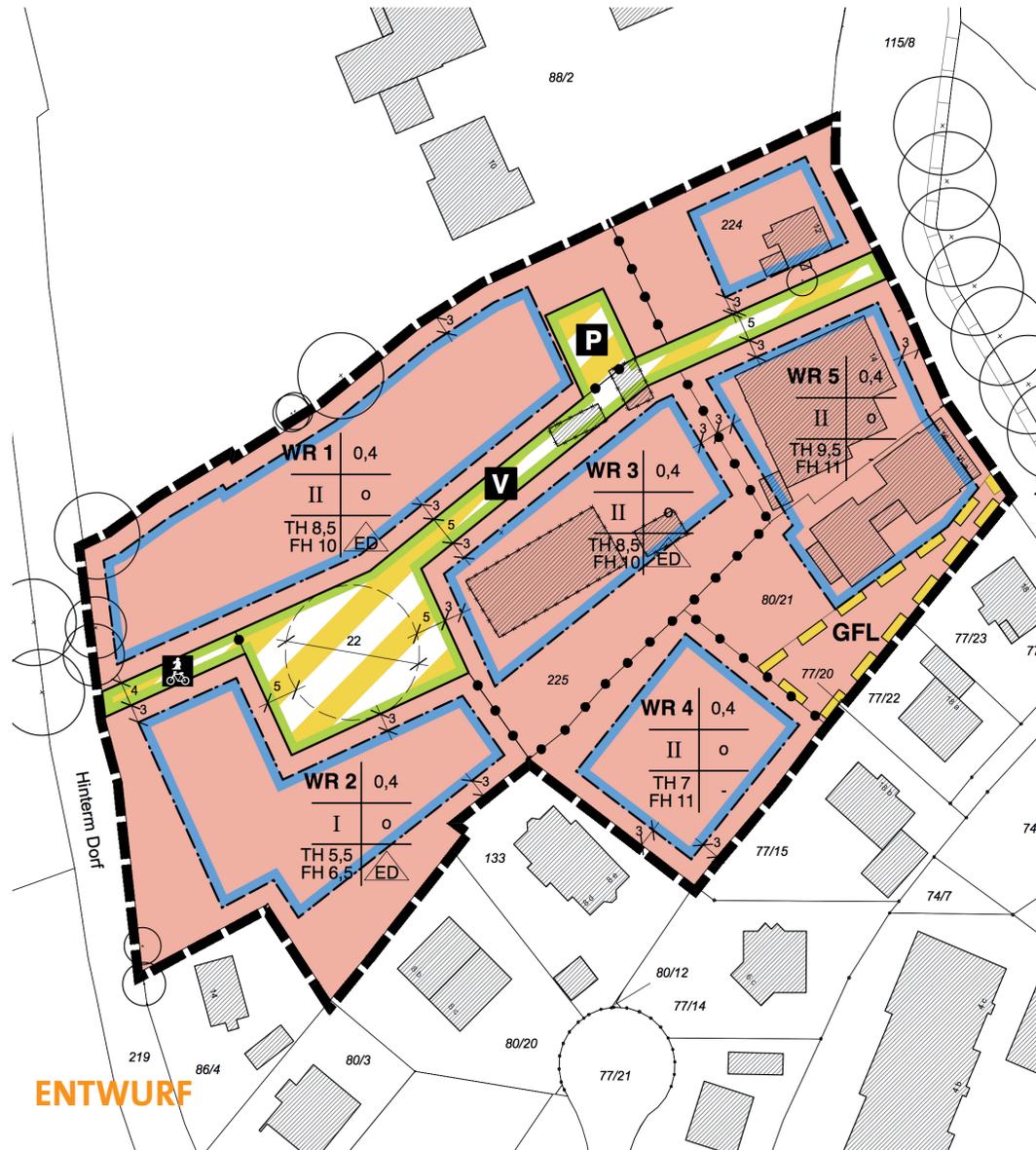
- **Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen,**
- **Beachten der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung.**

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung Entwurf



ENTWURF

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe über ...

TH Traufhöhe über ...

3. BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 UND 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Streifenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

A Fuß- und Radweg

P Öffentliche Parkplätze

Grüne Linie Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - siehe Teil B - Text 4 -

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D = Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Shaded Area Vorhandene bauliche Anlagen

Light Shaded Area künftig entfallende bauliche Anlagen

Line Vorhandene Flurstücksgrenze

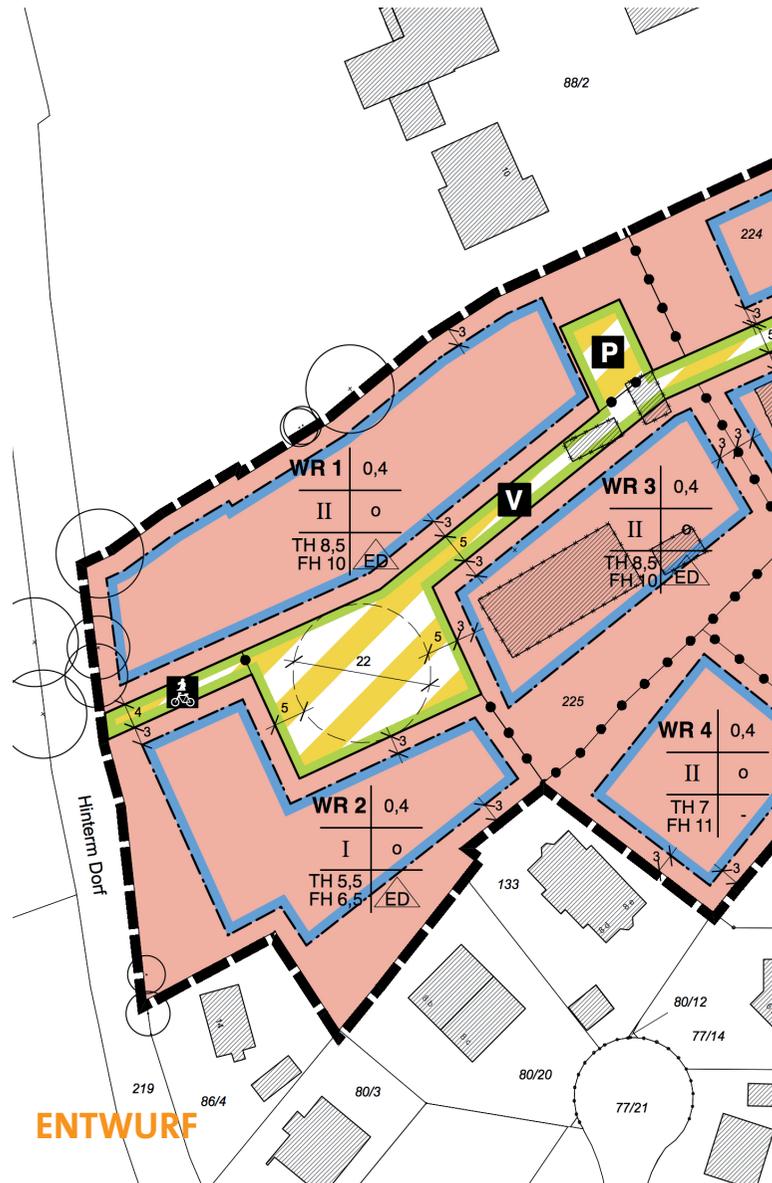
z.B. **27** Flurstücksbezeichnung

6.5 Bemaßung in Metern

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Das reine Wohngebiet (WR) dient dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten RW 1 bis 3 sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 16 Absatz 2 Nummer 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzte als Höchstmaß zulässige First- und Traufhöhe ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der angrenzenden GFL-Fläche im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Überdachte und nicht umbaute Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten, Einfriedungen sowie Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im reinen Wohngebiet WR 4 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch unterirdische Gebäudeteile zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

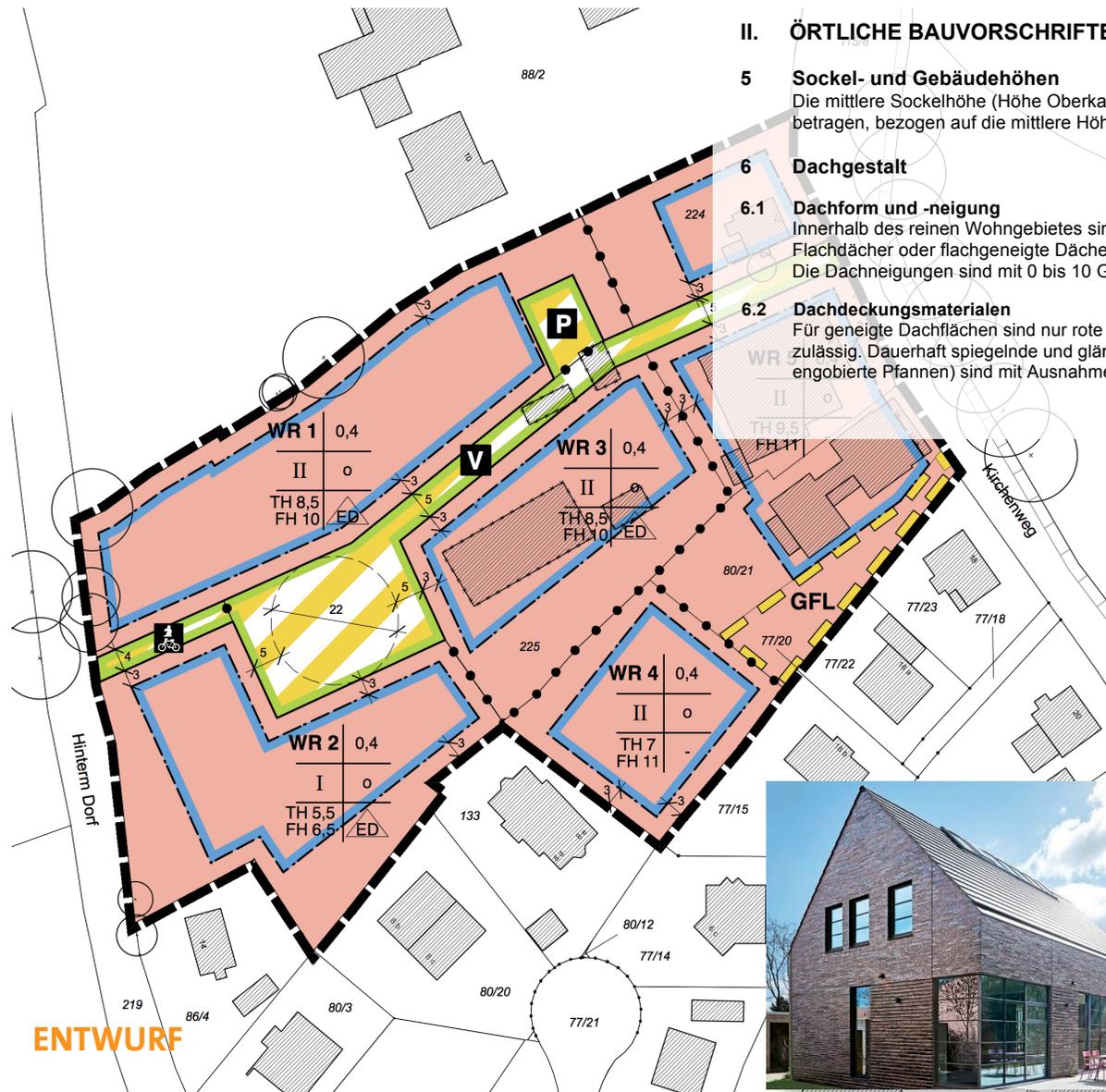
Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Baufeldes WR 4 einen Gehweg und eine Zufahrt zu diesem Baufeld anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger unterirdische Leitungen zur Erschließung des Baufeldes WR 4 herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)

5 Sockel- und Gebäudehöhen

Die mittlere Sockelhöhe (Höhe Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen, bezogen auf die mittlere Höhe des an das Gebäude angrenzenden Geländes.

6 Dachgestalt

6.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sowie Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungen sind mit 0 bis 10 Grad sowie 15 Grad bis 48 Grad Neigungen zulässig.

6.2 Dachdeckungsmaterialien

Für geneigte Dachflächen sind nur rote und anthrazitfarbene Dachziegel als Eindeckung zulässig. Dauerhaft spiegelnde und glänzende Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glasierte bzw. engobierte Pfannen) sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

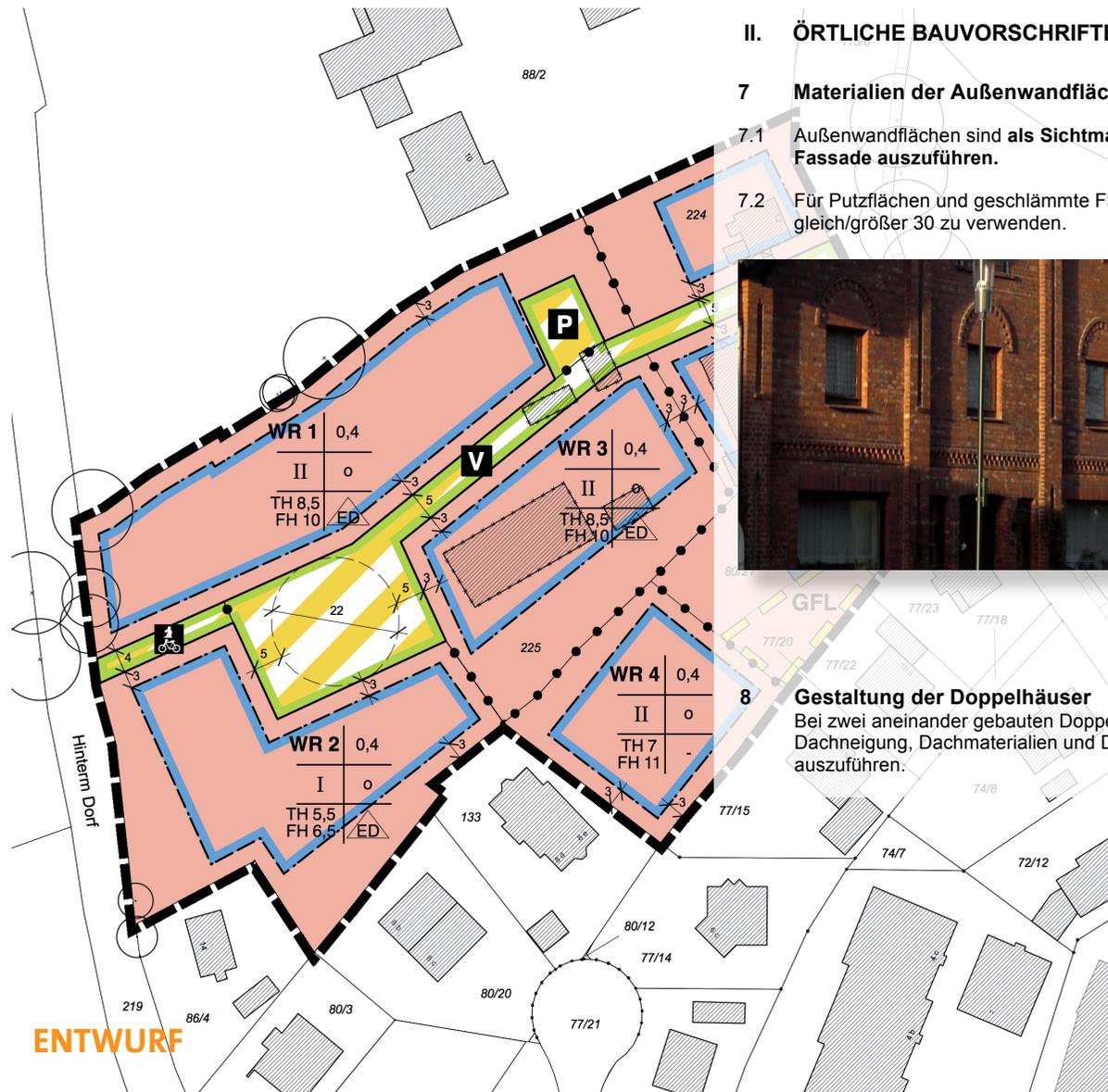


ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)

7 Materialien der Außenwandflächen

7.1 Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk-, als Ziegel-, als Putz- oder als geschlämte Fassade auszuführen.

7.2 Für Putzflächen und geschlämte Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden.



8 Gestaltung der Doppelhäuser

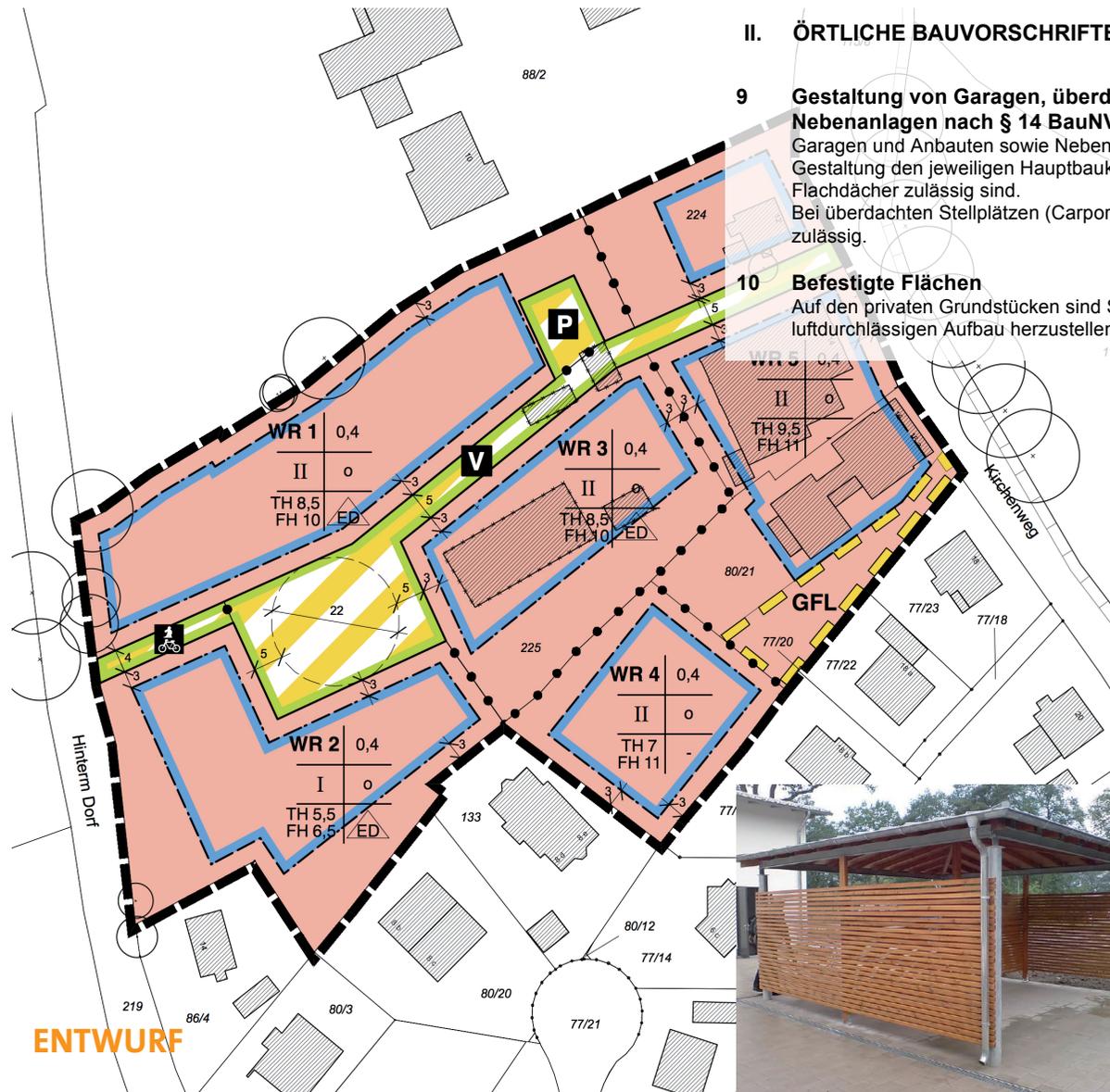
Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen.



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)

9 Gestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Anbauten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den jeweiligen Hauptbaukörpern auf dem Grundstück anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.
Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und /oder Metall zulässig.

10 Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)

Die nachfolgend genannten örtlichen Bauvorschriften gelten zusätzlich für die baulichen Anlagen in den Baufeldern mit der Bezeichnung WR5:

11 Dachform und -neigung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig, wobei Walmdächer als Krüppelwalmdächer ausgebildet werden müssen. Die Dachneigungen werden mit 15 Grad bis 48 Grad Neigungen festgesetzt.

12 Fassaden

Außenwände sind ausschließlich in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig.

13 Wandöffnungen und Fenster

Fenster sind rechteckig stehend auszubilden. Quadratisch ausgeführte Fensteröffnungen von einer Größe über 0,25 qm sind nur zulässig, wenn durch die Unterteilung rechteckig stehende Formate gebildet werden.

Fenster mit einer Größe über 0,75 qm sind rechtwinkelig zu unterteilen. Die Anzahl der Kreuzpunkte der Unterteilung darf 3 nicht überschreiten.

Ausnahmen vom Fensterformat, von der -anordnung und von der -unterteilung können in der Art und dem Umfang zugelassen werden, wie der vorhandene Fensterbestand andere Fensterformate, -anordnungen und -unterteilungen aufweist.

IV HINWEISE

16 Kulturdenkmale

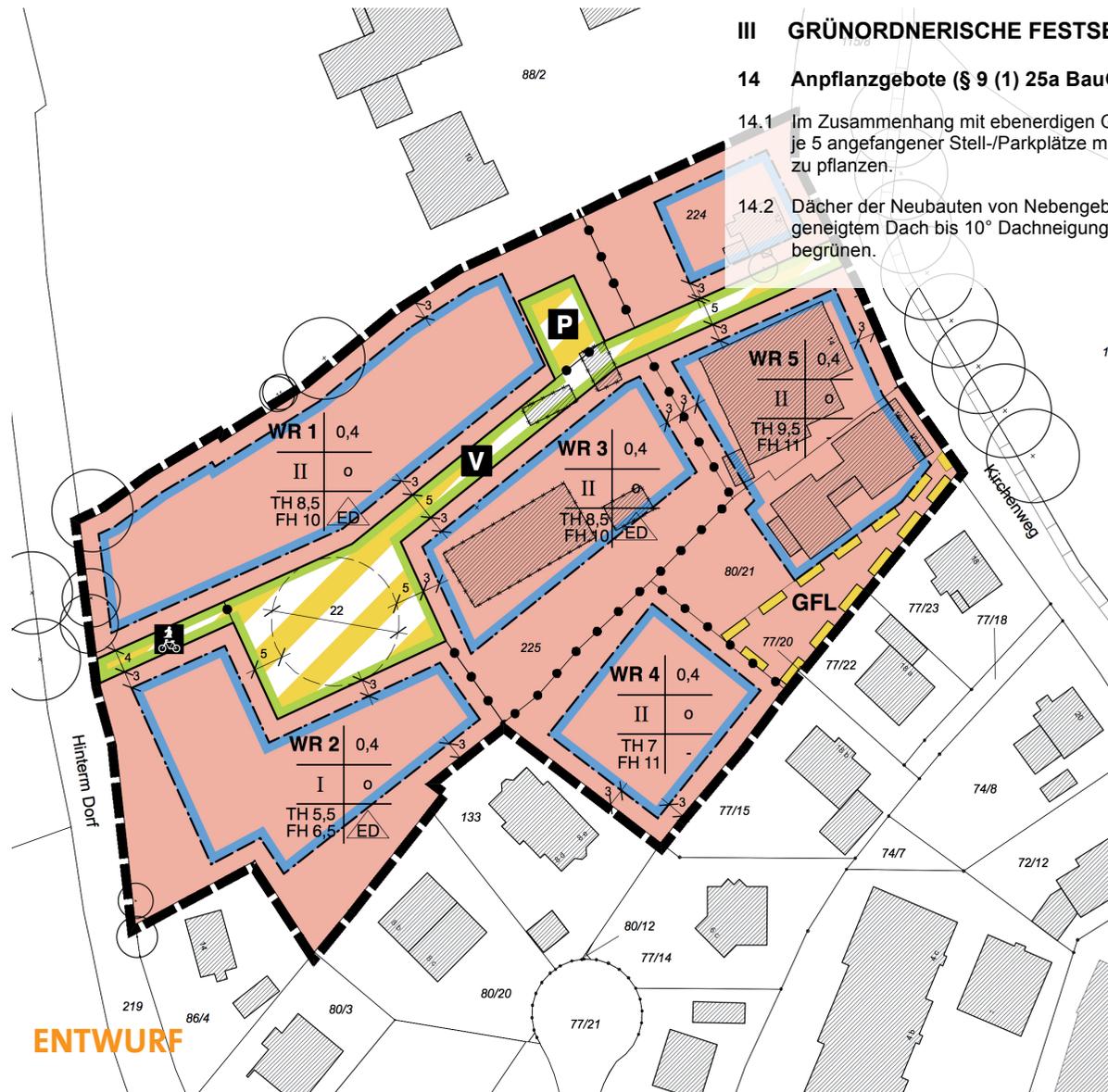
Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, nach § 12 (1) DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde in Bad Oldesloe bedürfen. Aus diesem Grund sind bei Umbau- und Neubaumaßnahmen innerhalb der Baufelder des WR 5 die Untere Denkmalschutzbehörde in Bad Oldesloe zu beteiligen.

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

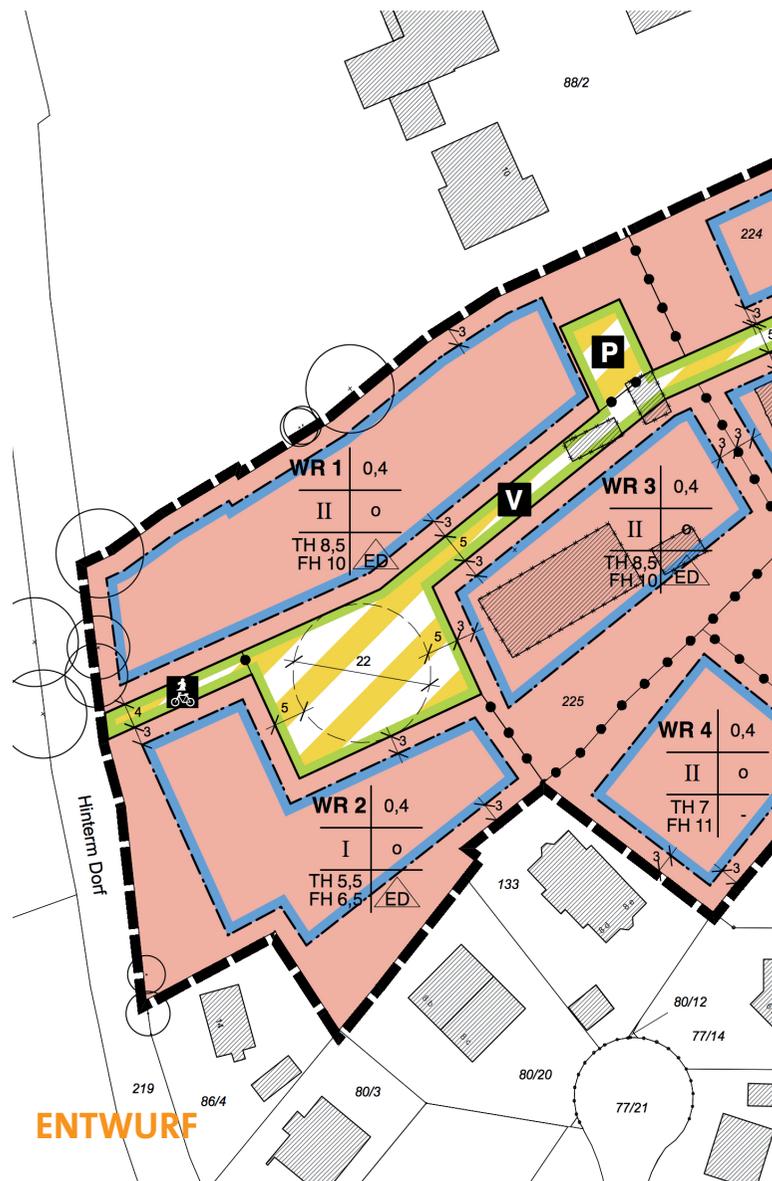
Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



IV HINWEISE

15 Artenschutz

Zum Schutz von **Bodenbrütern** ist die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Zeitraum zwischen dem 1. August und 28./29. Februar durchzuführen. Ab dem Beginn der Räumung sind die Baumaßnahmen zeitnah fortzusetzen, damit es dadurch zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Kann die Baufeldräumung nicht innerhalb des unkritischen Zeitraumes erfolgen, können alternativ die Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Juli begonnen werden, wenn vorher bei einer Begehung durch einen entsprechend zertifizierten Biologen bzw. Ökologen festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Ergänzend sind in diesem Fall im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrämung (z.B. Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben) durchzuführen, um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden. Geeignet kann auch sein, die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich zu schleppen bzw. harken, so dass ein Anlegen von Nestern unterbleibt. Ferner sind die Maßnahmen durch einen entsprechend zertifizierten Biologen, Ökologen zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

Zum Schutz von **Gehölzbrütern** ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

*Sollten bei Abriss- oder Umbauarbeiten aktuelle Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen (**Gebäudebrüter**) gefunden werden, wäre der weitere Abriss ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde (Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn) ist zu informieren.*

17 Altlasten

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

18 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

ENTWURF

Haben Sie Fragen



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Städtebaulicher Entwurf (Vorzugsvariante „Grüne Mitte“)

