

Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Bauausschusssitzung der Gemeinde Siek | 07.09.2017
Sachstandsbericht



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“

Entwurf - aim project (Zustimmung im BA 14.06.2017)



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Überarbeitung der Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. **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)

Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußgängerbereich

P Öffentliche Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

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

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

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

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

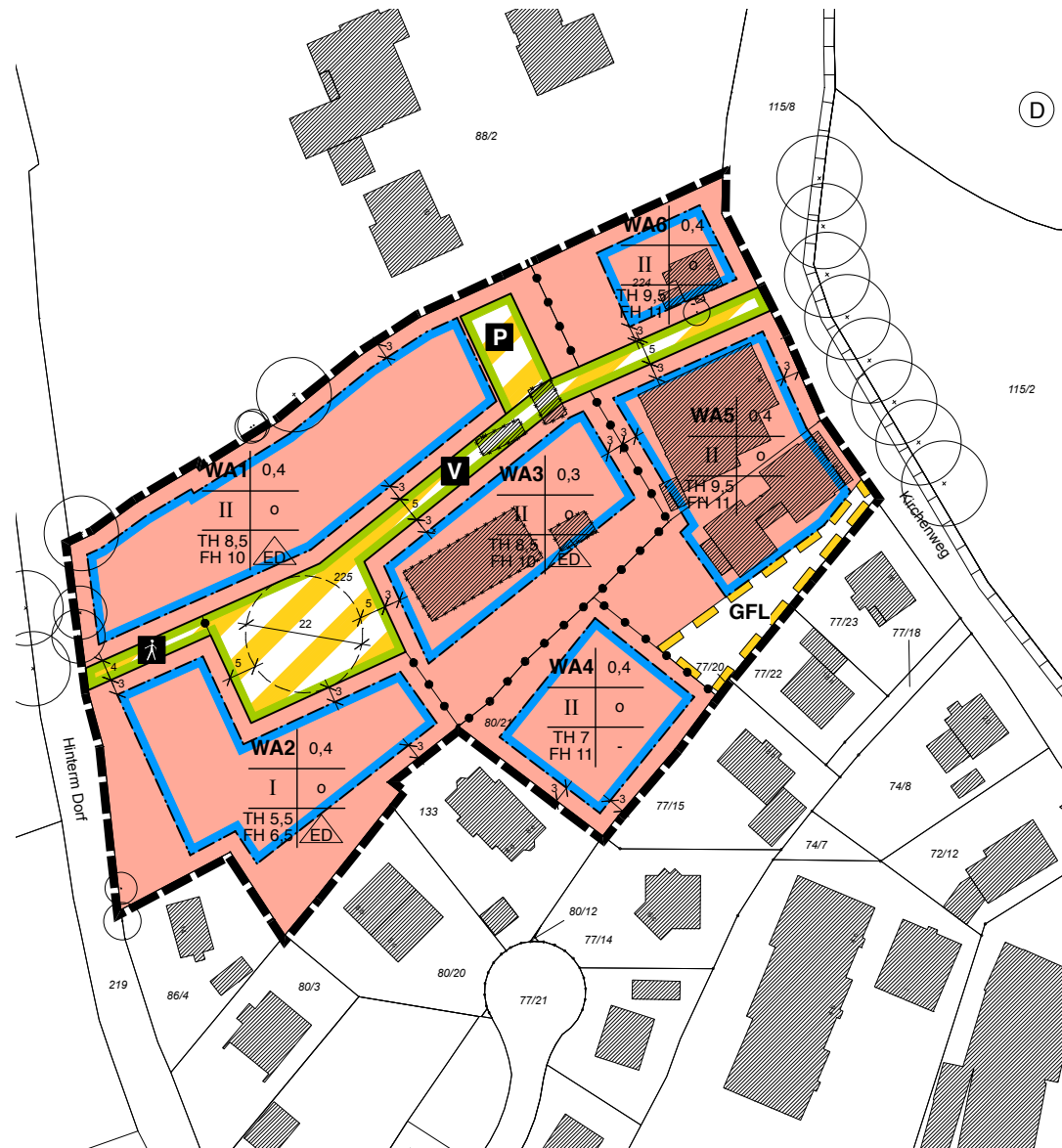
Vorhandene bauliche Anlagen

künftig entfallende bauliche Anlagen

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. **27** Flurstücksbezeichnung

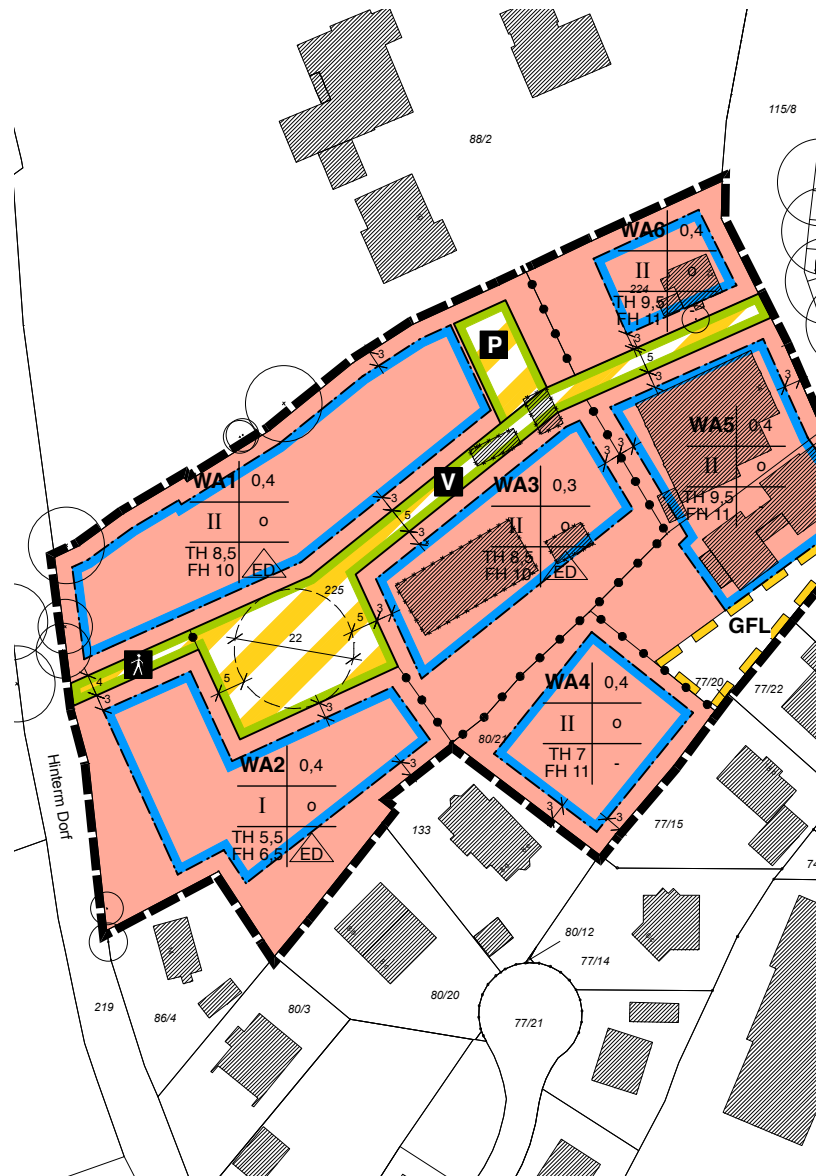
Bemaßung in Metern



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 WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB je 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 öffentlichen Erschließungsstraße 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 Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch unterirdische Gebäudeteile zulässig.

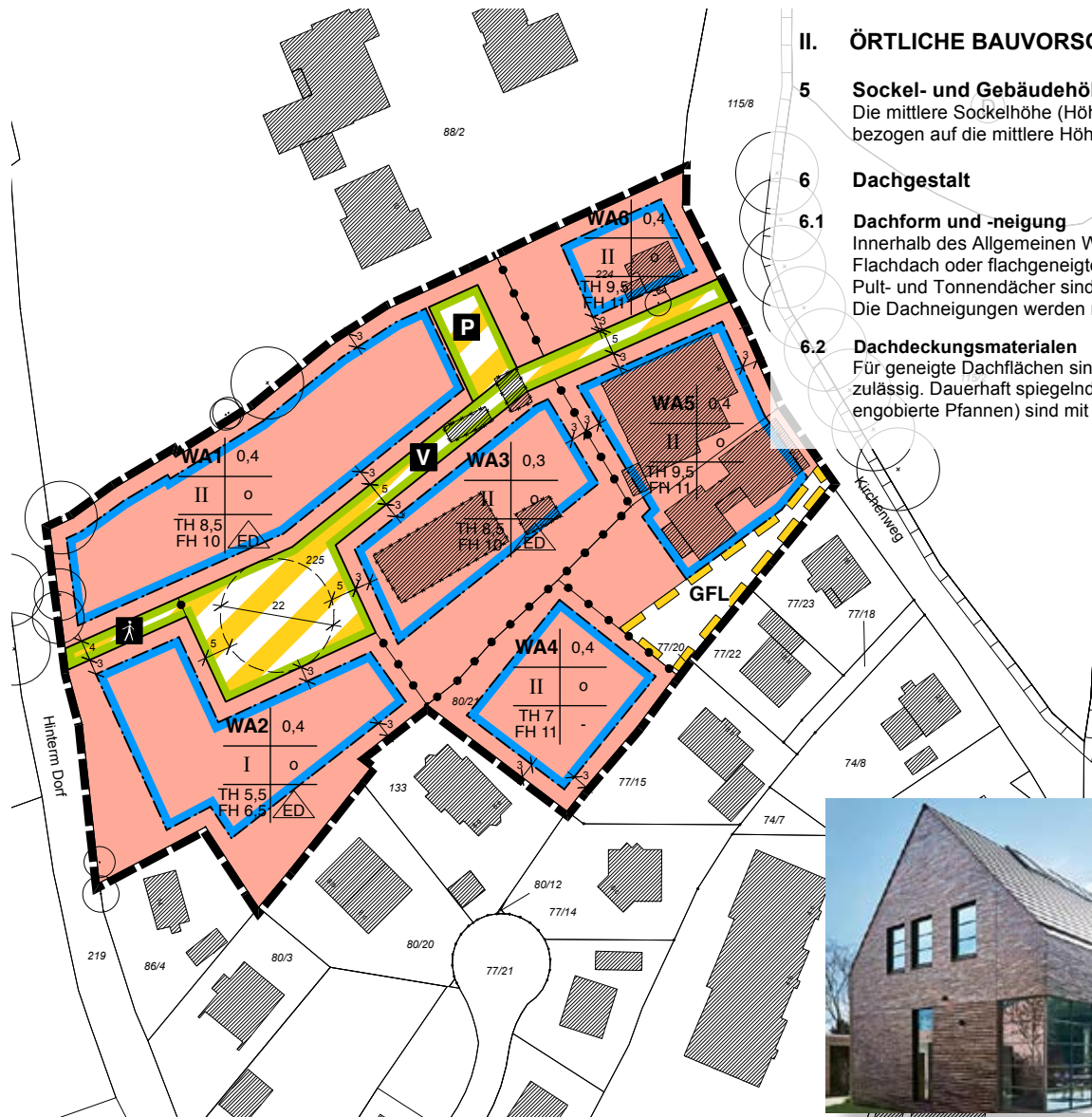
4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.

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 Fußboden 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 Allgemeinen Wohngebietes werden die Dachformen der Hauptbaukörper als Flachdach oder flachgeneigtes Dach bzw. Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Pult- und Tonnendächer sind unzulässig. Walmdächer sind als Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigungen werden mit 0 bis 10 Grad bzw. 15 Grad bis 48 Grad Neigungen festgesetzt.

6.2 Dachdeckungsmaterialien

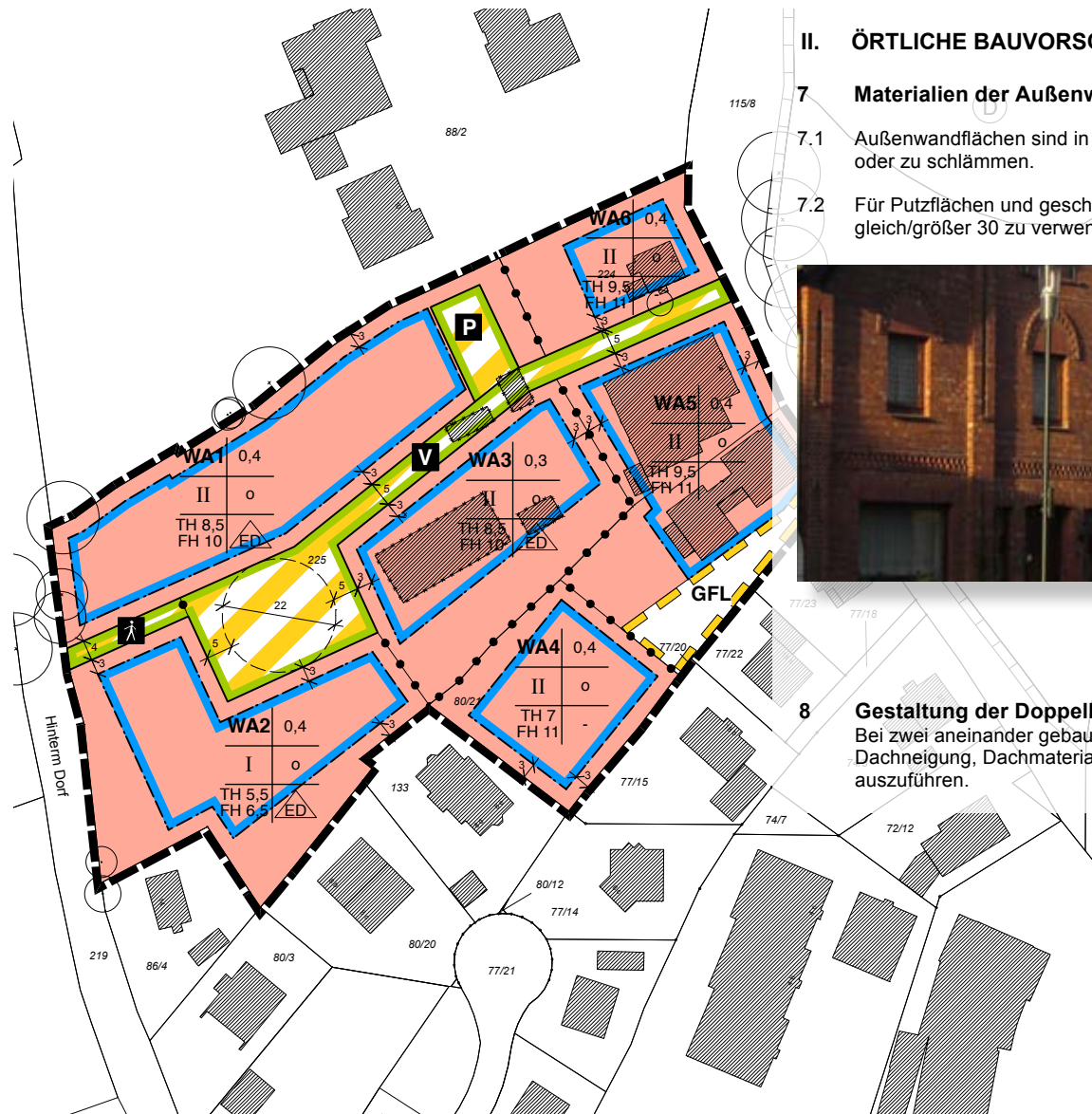
Für geneigte Dachflächen sind nur rote und anthrazitfarbene Dachziegel als Eindeckung zulässig. Dauerhaft spiegelnde und glänzende Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glasierte bzw. engobierte Pfannen) sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.



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 in Sichtmauerwerk oder als Ziegelfassade auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.
- 7.2 Für Putzflächen und geschlämmte Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden.

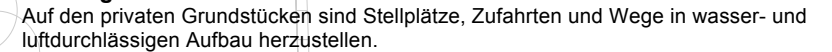


8 Gestaltung der Doppelhäuser

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



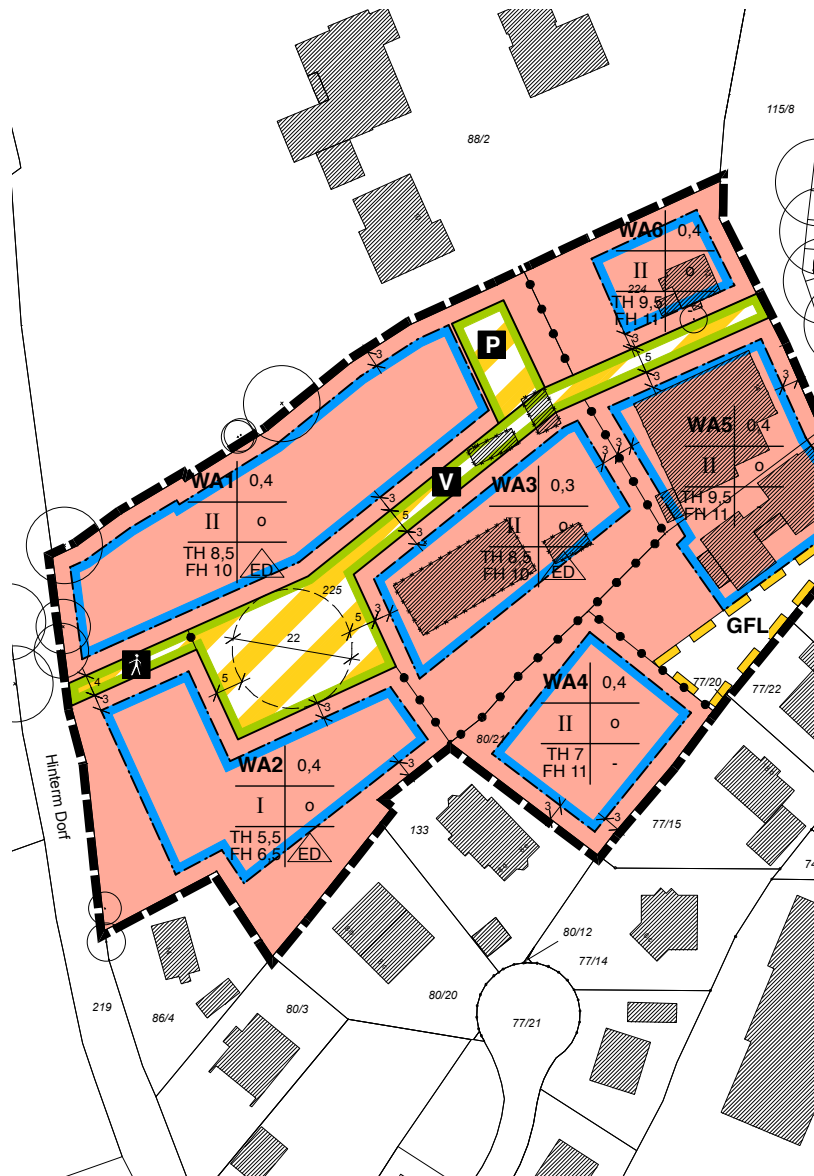
Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11 Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

11.1 Im Zusammenhang mit ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist je 5 angefangener Stell-/Parkplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Oder:

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzt ist, ist in Ihrer Gesamtheit an der straßenzugewandten Stirnseite durch Schling- und Kletterpflanzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Dächer der Neubauten von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen



IV HINWEISE

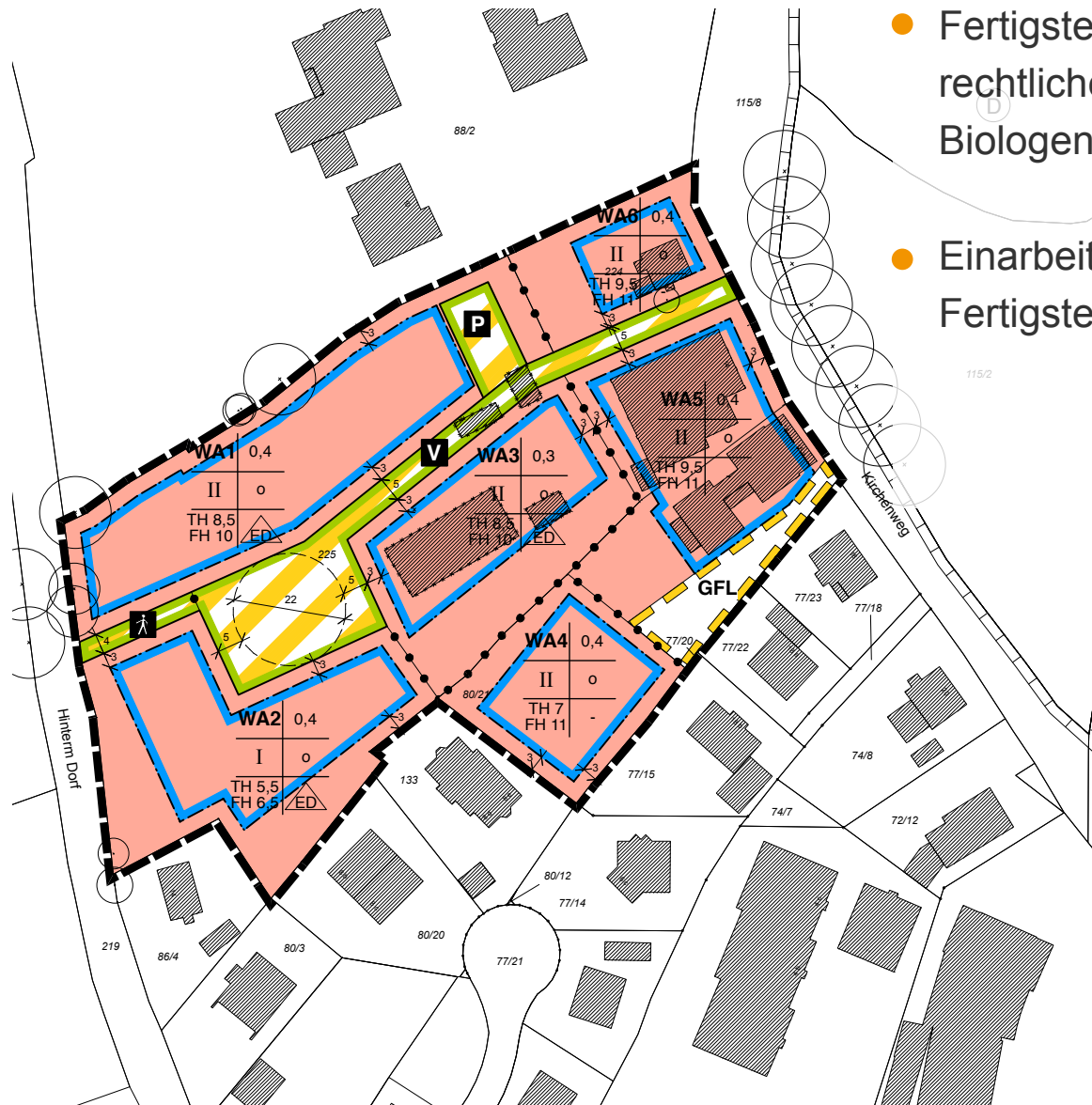
12 Kulturdenkmale

Es wird 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 WA5 und WA6 die Untere Denkmalschutzbehörde in Bad Oldesloe zu beteiligen.



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Konkretisierungsbedarf



- Fertigstellung der Artenschutzrechtlichen Bewertung durch den Biologen vorr. bis 22. September
- Einarbeitung des Gutachtens und Fertigstellung der Begründung

Haben Sie Fragen



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB je 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 öffentlichen Erschließungsstraße 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 Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch unterirdische Gebäudeteile zulässig.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger.

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

5 Sockel- und Gebäudehöhen

Die mittlere Sockelhöhe (Höhe Oberkante Fußboden 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 Allgemeinen Wohngebietes werden die Dachformen der Hauptbaukörper als Flachdach oder flachgeneigtes Dach bzw. Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Pult- und Tonnendächer sind unzulässig. Walmdächer sind als Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigungen werden mit 0 bis 10 Grad bzw. 15 Grad bis 48 Grad Neigungen festgesetzt.

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.

7 Materialien der Außenwandflächen

7.1 Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk oder als Ziegelfassade auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.

7.2 Für Putzflächen und geschlämmte 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.

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.

III GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11 Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

11.1 Im Zusammenhang mit ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist je 5 angefangener Stell-/Parkplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Oder:

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage, die als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzt ist, ist in Ihrer Gesamtheit an der straßenzugewandten Stirnseite durch Schling- und Kletterpflanzen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Dächer der Neubauten von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.

IV HINWEISE

12 Kulturdenkmale

Es wird 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 WA5 und WA6 die Untere Denkmalschutzbehörde in Bad Oldesloe zu beteiligen.

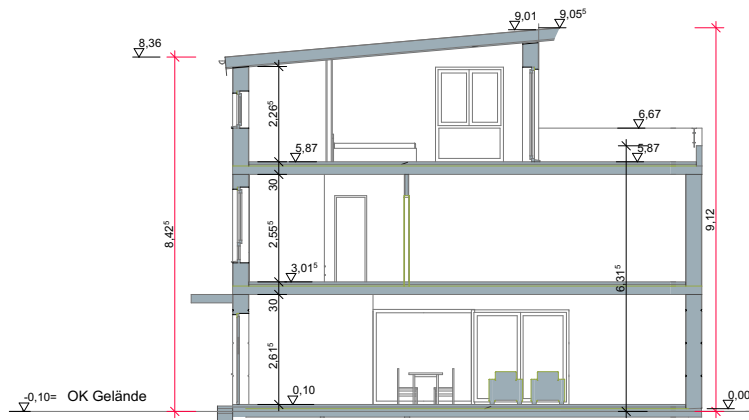
Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Entwurf - aim project (Zustimmung im BA 14.06.2017)

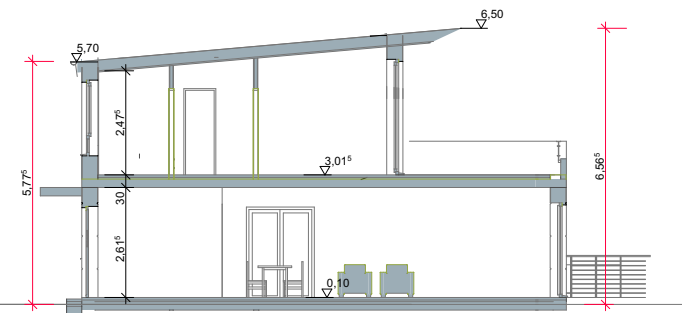
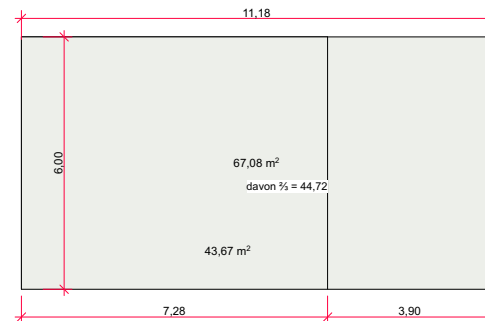


Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

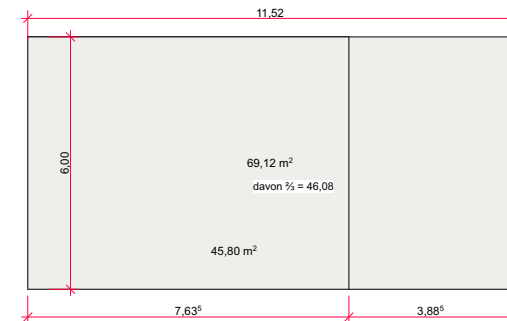
beispielhafte Schnittzeichnung - aim project



TYP A 2+Dach 8,50 / 9,50



TYP C 2+Dach 5,80 / 6,60



	aim project GmbH		
	22041 Hamburg Eickhoffweg 42a		
	Tel.: 040 29 61 78		
	e-Mail: office@aimproject.de		
		homepage:	www.aimproject.de

PLAN	Höhenfestlegung Gebäude		
STAND	Entwurf		
INDEX	DATUM	MAßSTAB	PLAN-NR.
gez. CIZ	06.02.2017	ohne	Siek-G-016

Städtebaulicher Entwurf (Vorzugsvariante „Grüne Mitte“)



Bebauungsplan Nr. 21 „Kirchenweg“

Bebauungsplan (Vorentwurf: Stand August 2016)



- 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 / Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis 50 qm 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
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Reihenhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- 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**
- 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**
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Erläuterung der Nutzungsschablone:**
- Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl / Grundfläche
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse II o Bauweise
- max. zulässige Trauf- und Firsthöhe über ... TH 4 FH 9 Zulässigkeit von Hausformen