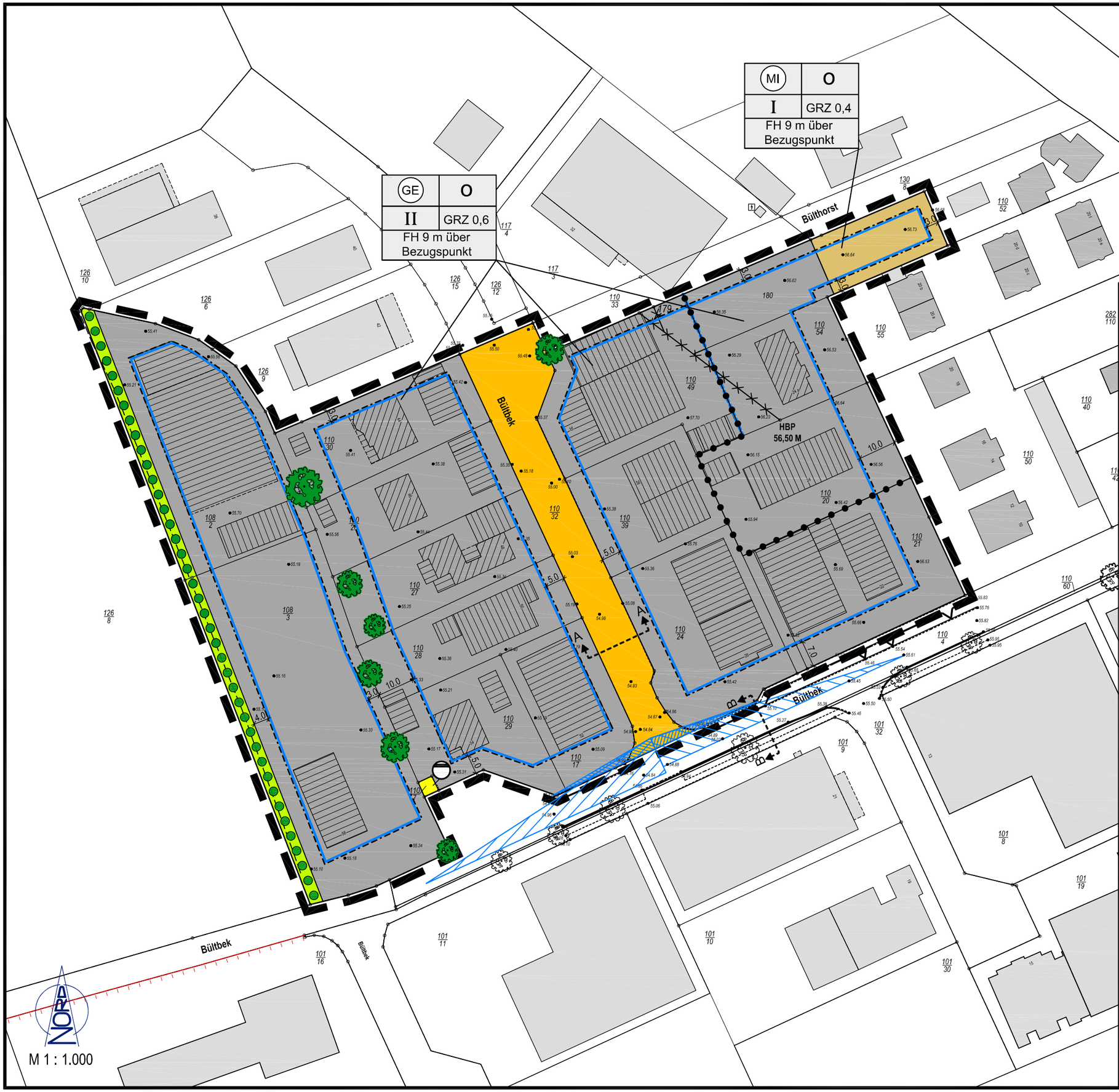


SATZUNG

ÜBER DIE

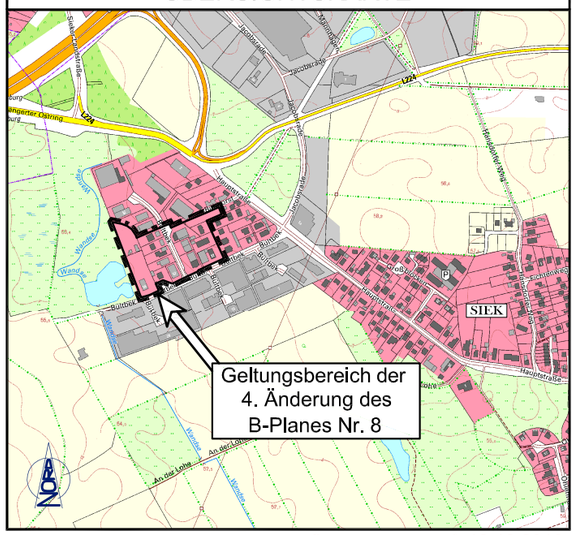
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8

DER

GEMEINDE SIEK
KREIS STORMARN

für das Gebiet nördlich 'Bültbek', westlich der Grundstücke Bültbek 10 bis Bültbek 20 B sowie Hauptstraße 6, südlich 'Bülthorst' sowie der Grundstücke Bültbek 42 und Bültbek 38, östlich des Regenrückhaltebeckens und der Biotopflächen an der Wandse

ÜBERSICHTSKARTE



Satzungsentwurf: 18.10.2016

Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Ass. jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Satzungsentwurf: 18.10.2016

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI — Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

FH 9 m über Bezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: s. TTB 02.
HBP 56,50 m (nur gültig für Bültbek 24 + 24 a)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

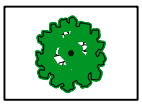
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

Satzungsentwurf: 18.10.2016

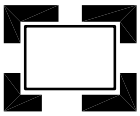
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

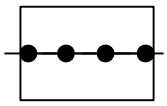


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



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

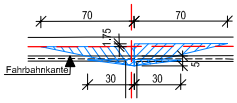


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

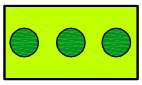
HBP
56,50 M

Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (s. TTB 02.)
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3
Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer bzw. Fußgänger
(Bereiche mit Gelb / Beige hinterlegter Schraffur sind von der Bebauung freizuhalten)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB
i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
Hier: Erhaltung des Knickbestandes

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

110/54 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches :

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

Darstellung baulicher Anlagen :

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als
Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, §§ 6 und 8 BauNVO)

a) Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

aa) Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

aa) Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig.

bb) Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ebenso wie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

cc) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

02. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 9,00 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche betragen. Bei abschüssigem oder ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt rechnerisch zu ermitteln. Maßgebend ist der Mittelwert der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der höchsten und tiefsten Stelle vor dem jeweiligen Gebäude.

b) Für das in zweiter bzw. dritter Baureihe gelegene Grundstück Bültbek 24 und 24 a ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP) maßgebend.

c) Von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Bei der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind ausschließlich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

04. Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße 'Bültbek' freizuhalten.

05. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Der im Westen des Plangebietes vorhandene und nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Die vorhandenen Straßenbaumbepflanzungen in der Straße 'Bültbek' sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Sockel
Die sichtbaren Außenwandflächen von Kellergeschossen (Sockel) von Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden dürfen maximal 0,80 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (siehe A.02.) betragen.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. Werbeanlagen
An oder auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.