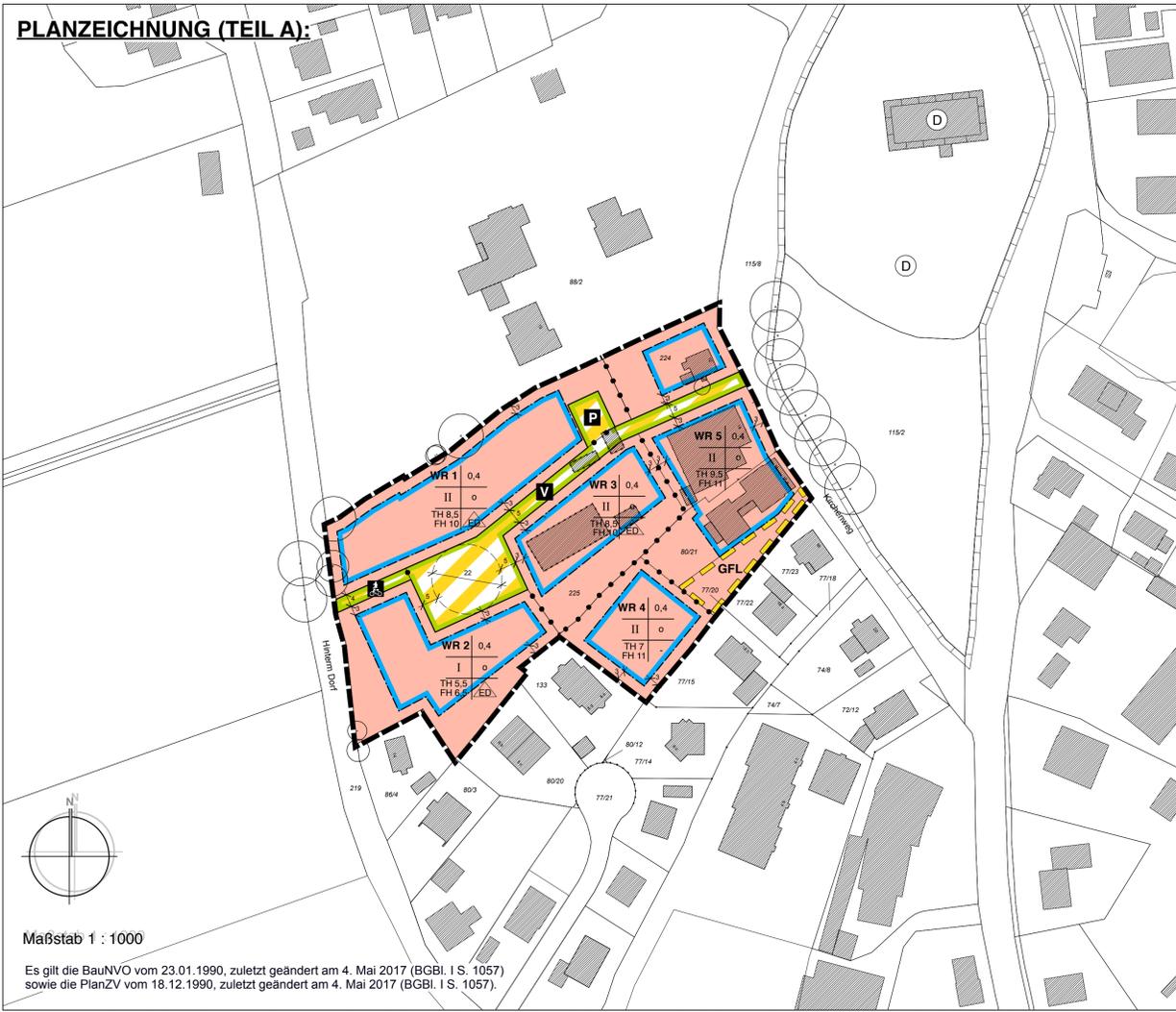


# BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Kirchenweg"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Maßstab 1 : 1000  
 Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## 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  
**ED** Baugrenze

#### 4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
**F** Fuß- und Radweg  
**P** Öffentliche Parkplätze  
**S** 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

**■** Vorhandene bauliche Anlagen  
**■** künftig entfallende bauliche Anlagen  
**---** Vorhandene Flurstücksgrenze  
 z.B.  $\frac{27}{1}$  Flurstücksbezeichnung  
 $\frac{5.5}{}$  Bemaßung in Metern

#### Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung  
**WR** 0,4 Grundflächenzahl  
**II** o Bauweise  
**TH 4** **FH 9** **ED** Zulässigkeit von Hausformen  
 max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
 max. zulässige Trauf- und Firsthöhe über ...

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das reine Wohngebiet (WR) dient dem Wohnen. (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)  
 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.

### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Die nachfolgend genannten örtlichen Bauvorschriften gelten zusätzlich für die baulichen Anlagen in den Baufeldern mit der Bezeichnung WR 5:

#### 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 rechteckig 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.

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

#### 14 Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

14.1 Im Zusammenhang mit ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist je 5 angefangener Stell-/Parkplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.  
 14.2 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

#### 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 Eingriffsbereich 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.

#### 16 Kulturdenkmale

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Befunde 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 der 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 ist bei Umbau- und Neubaumaßnahmen innerhalb der Baufelder des WR 5 die Untere Denkmalschutzbehörde in Bad Oldesloe zu beteiligen.

#### 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.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 29.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigebblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ am ... sowie auf der Internetseite des Amtes Siek erfolgt.

2. 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.  
 Von der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigebblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ... in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigebblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ hingewiesen.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siek, den .....

(Siegelabdruck) (Bürgermeister)

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

....., den .....

(Siegelabdruck) (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Siek, den .....

(Siegelabdruck) (Bürgermeister)

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... in der Tageszeitung „Stormarner Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigebblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde mithin am ... wirksam.

Siek, den .....

(Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie nach § 84 der Landesbauordnung SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Kirchenweg" für das Gebiet westlich der Straße "Kirchenweg" für die Grundstücke Kirchenweg 12 - 16a (nur gerade Hausnummern) bestehend aus den Flurstücken 80/21, 224 und 225 der Gemarkung Siek, Flur 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:25 000

## SATZUNG DER GEMEINDE SIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "Kirchenweg"

### für das Gebiet westlich der Straße "Kirchenweg" für die Grundstücke Kirchenweg 12 - 16a (nur gerade Hausnummern)

Datum: Fassung vom 01.11.2017  
 Verfahrensstand: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)  
 Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH  
 Ferdinand-Bell-Str. 7 b  
 20099 Hamburg