

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18

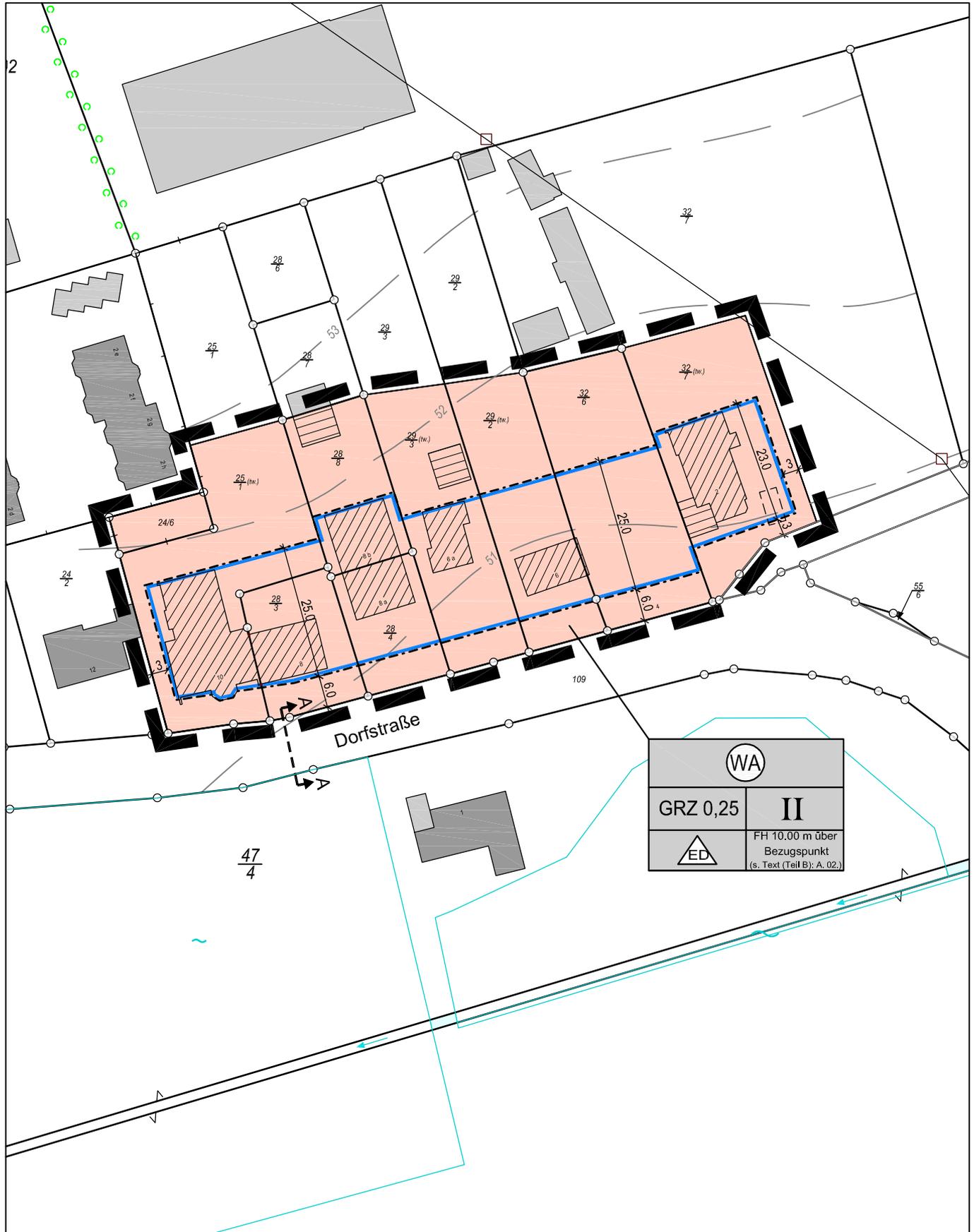
## Gemeinde Siek

für das Gebiet 'Dorfstraße 2' bis 'Dorfstraße 10' (nur gerade Hausnummern)



Entwurf, Stand: 21.12.2015

M 1 : 1.000



# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

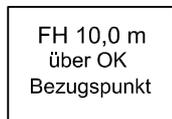
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

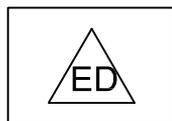


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 10,0 m gemessen über siehe Text (Teil B) A. 02.

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

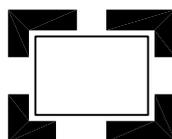


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



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

## 15. Sonstige Planzeichen



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

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

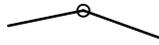
Entwurf, Stand: 21.12.2015

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

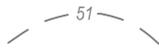
## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{32}{6}$

Flurstücksbezeichnung

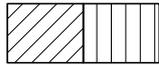


Flurstücksgrenze



Höhenlinie

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



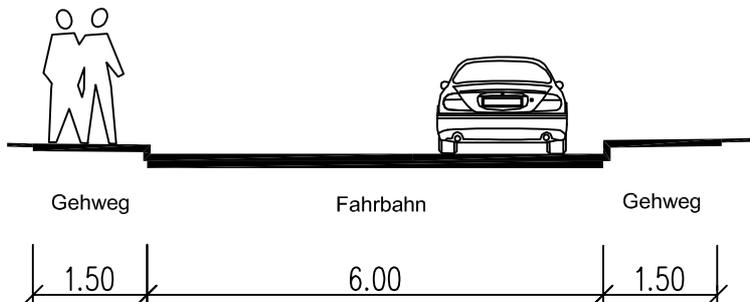
Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

## III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (s. Text-Teil B: A. 02.)

## STRAßENQUERSCHNITT: Dorfstraße

### SCHNITT A - A M 1 : 100



# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 Abs. 3 BauNVO)

Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf maximal 10,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen, das Grundstück erschließenden, Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **03. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Einzelhäuser sind nur mit seitlichem Mindestabstand zulässig. Doppelhaushälften sind auch als einseitige Grenzbebauung zulässig. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

### **04. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig.

### **05. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

b) Innerhalb des Bereiches zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (Vorgärten), einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze, ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

### **06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. In bestehenden Wohngebäuden ist eine Wohnungsanzahl entsprechend dem Bestand zulässig.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Sockel**

Die sichtbaren Außenwandflächen von Kellergeschossen (Sockel) dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt nicht überschreiten.

**02. Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind in Bezug auf ihre Dachform, -neigung und -farbe und ihre Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

**03. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches 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.

**04. Nebenanlagen, Garagen, Carports**

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

**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.

**03. Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultierenden Gerüche (z. B. durch Gülle-Ausbringung), Lärmimmissionen (durch Bewirtschaftungs- und Erntearbeiten) und Staubentwicklungen (z. B. bei der Ernte) können temporär auftreten. Da die landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt zulässig ist, müssen die Immissionen, die sich dadurch im Plangebiet ergeben können, hingenommen werden.