TOP 5

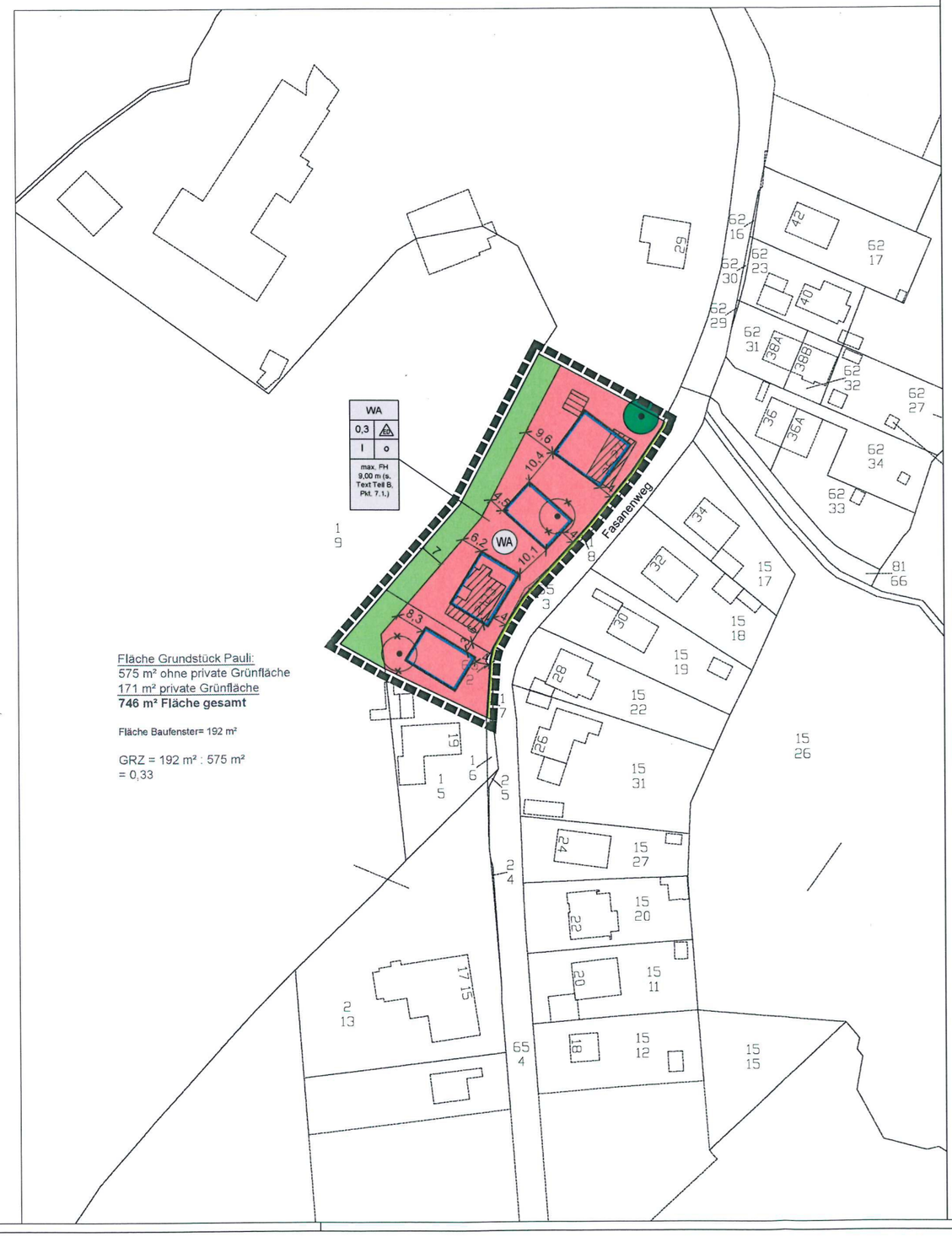
Planzeichnung

-Teil A-

M. 1:500

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- **Landesbauordnung SchL-H.** (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 779)



Fläche Grundstück Pauli:
575 m² ohne private Grünfläche
171 m² private Grünfläche
746 m² Fläche gesamt

Fläche Baufenster= 192 m²

GRZ = 192 m² : 575 m²
= 0,33

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90

Planzeichen — Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

I) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§16, 19, 20 BauNVO)

max. FH 9,00 m (siehe Text Teil B, Pkt.8) — Maximal zulässige Firsthöhe in m, - siehe Text Teil B, Pkt. 6 (§ 18 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

Baugrenze

a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

18,5 — Bemaßung (in Metern)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene bauliche Anlagen: Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen: Nebengebäude

entfallender Baum

Text - Teil B

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen zur 1. Änd. des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Steinburg, OT Mollhagen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO die allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.1. Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundfläche der mit § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis 50 % überschritten werden.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1. Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Grünflächen § (1) Nr. 15 BauGB

4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1. Oberflächenwasser
Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann bei nachgewiesenen ungünstigen Bodenverhältnissen das nicht versickerbare Wasser in die Ortsentwässerung geleitet werden.

5.2. Oberflächenabfluss
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Wege Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mittlerer bis hoher Versickerungsfähigkeit (mind. 10-4 bis 10-5 m/s, nach DIN 18131, TL 1) und mit kf-durchlässigen Oberflächenmaterialien über einen ebenfalls gut wasserdurchlässigen Unterbau herzustellen.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Geländeaufschüttungen auf den Grundstücken sind in den Arten des Sattenerdreiecks nicht vorzusehen.

6.2. Alle einzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

6.3. Gem. § 49 BNatSchG ist nur gebietsgenaues Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

7. Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

7.1. First- und Sockelhöhen
In dem WA-Gebieten ist die Firsthöhe mit max. 9,00 m, die Sockelhöhe mit max. 0,90 m über der Oberkante des Fasanenweges zulässig.

7.2. Dächer
Die Neigungsflächen der Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetzte Pultdächer von 35-51° auszubilden. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Generell sind Dächer in roter, brauner oder entsprechender Eindeckung auszuführen. Glasierte Eindeckungen sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachflächenfenster und Dachgauben auf straßenseitigen Dachflächen sind im oberen Drittel der Dachfläche nicht zulässig. Der Flächenanteil für Dachflächenfenster und Dachgauben darf max. 20 % der Dachfläche betragen.

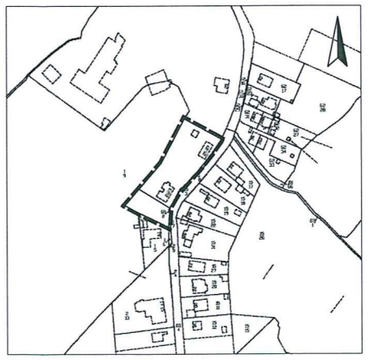
7.3. Fassaden
Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden entsprechend zu gestalten.

7.4. Einfriedungen
Einfriedungen zum Fasanenweg sind in Form von Hecken (heimische Laubgehölze, keine Nadelgehölze), Natursteinmauern oder Zäune mit senkrechter Ausrichtung bis zu einer Höhe von 0,90 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

7.5. Antennen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Block- und Schüsselgerüten werden untersagt.
Für neue Nebenanlagen, Garagen und Carports werden Grünsicher empfohlen.

Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Steinburg
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
- OT Mollhagen, nördlich der Straße "Heckkaten" (L296), westlich des "Fasanenweges"-
Kreis Stormarn



Vorentwurf
März 2021

BCS STADT + REGION BUILDING COMPLETE SOLUTIONS
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 397 524 55
Fax +49 451 397 524 60
Web www.bcs-stadtundregion.de
e-mail sekretariat@bcs.de