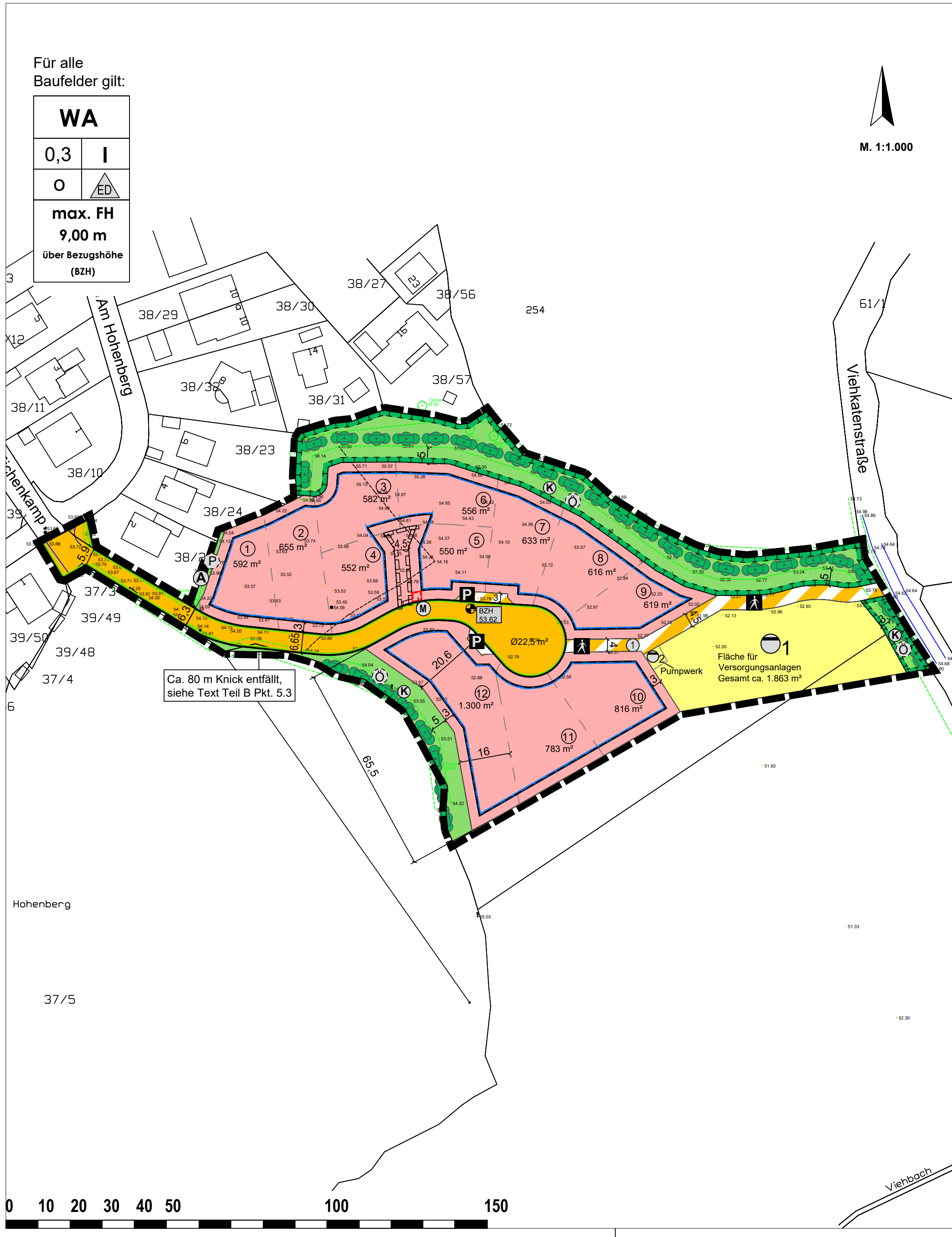


Satzung der Gemeinde Steinburg
über den
B-Plan Nr. 25
"Am Viehbach"
Für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg

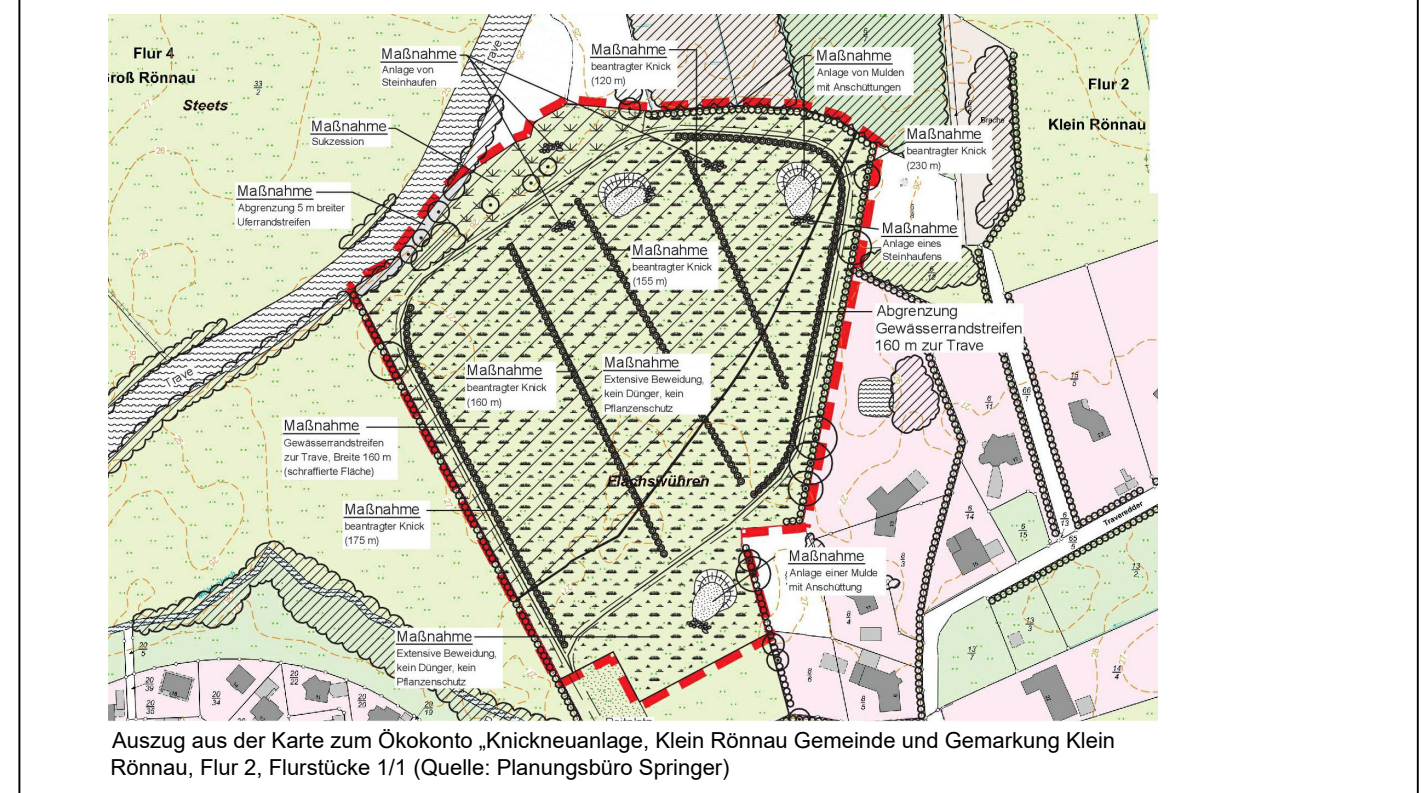
Präambel
Aufgrund des § 13 b (B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen - beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 25 "Am Viehbach" für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



- ### Planzeichenerklärung
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - max. FH 9,00 m** Maximal zulässige Firsthöhe in m, über Bezugshöhe (BZH) (§ 18 BauNVO)
 - GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - O** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - B** Baugrenze
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Strassenverkehrsflächen**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Zweckbestimmung:
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - A 1** Fußgängerbereich kombiniert mit einem Pflegeweg (1) zur Erschließung der Fläche für Versorgungsanlagen (RRB)
 - 1** Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - 1** Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Regenwasser, hier: Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken (RRB)
 - 2** Lage des Schmutzwasser-Pumpwerks
 - Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - Grünflächen** Zweckbestimmung: Abstandsgrün
 - P** Privat
 - O** Öffentlich
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - K** Knickenschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen
 - Sonstige Planzeichen**
 - 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger der Grundstücke Nr. 3 und Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Hier: Müllsammelplatz für Abfuhrtag der Müllabfuhr (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- #### II. Darstellung ohne Normcharakter
- o** Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - S** Flurstücksbezeichnung
 - o** Angenommene Grundstücksgrenzen
 - BZH 133,25** Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe

- ### Gesetzliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634).
 - 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 (Planzeichenerverordnung 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. 1037).
 - Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2019 (GVBl. Schl.-H. S. 770)

- ### Teil B: Text
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):**
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA auf 0,3 festgesetzt.
 - Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.
 - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 - Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind, wenn technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern zu beseitigen.
 - Sollte das Niederschlagswasser nicht wie vorgenannt auf den Grundstücken technisch versickert/beseitigt werden können, kann es ausnahmsweise in die Ortsentwässerung geleitet werden, wobei eine mögliche Überschreitung der Einleitgrenzen des Vorflutgewässers zu prüfen ist.
 - Genaue Dimensionierungen und Nachweise der Festsetzungen 4.1 und 4.2 sind Bestandteil der entsprechenden Entwässerungsanträge für die Einzelgrundstücke.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Wege, Stellplätze und Lagerflächen mit Oberflächenmaterialien mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit (mind. 10-4 bis 10-6 m/s, nach DIN 18131, Tl. 1) und mit offenporigen Oberflächenmaterialien über einen ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.
 - Die Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" (K) sind von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun von den Grundstücken im WA abzugrenzen.
 - Knickbeseitigung - Ausgleich**
Der Ausgleich der zu beseitigenden Knickabschnitte mit einer Länge von insgesamt 85 m erfolgt durch Nutzung einer Länge von 170 m aus dem Okokonto „Knickneuanlage, Klein Rönnau Gemeinde und Gemarkung Klein Rönnau, Flur 2, Flurstücke 1/1, anerkannt gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg vom 03.04.2019 (Az.: 670022.8540.1809.19-0002) im Naturraum Hügelland (siehe nachfolgende Abbildung).

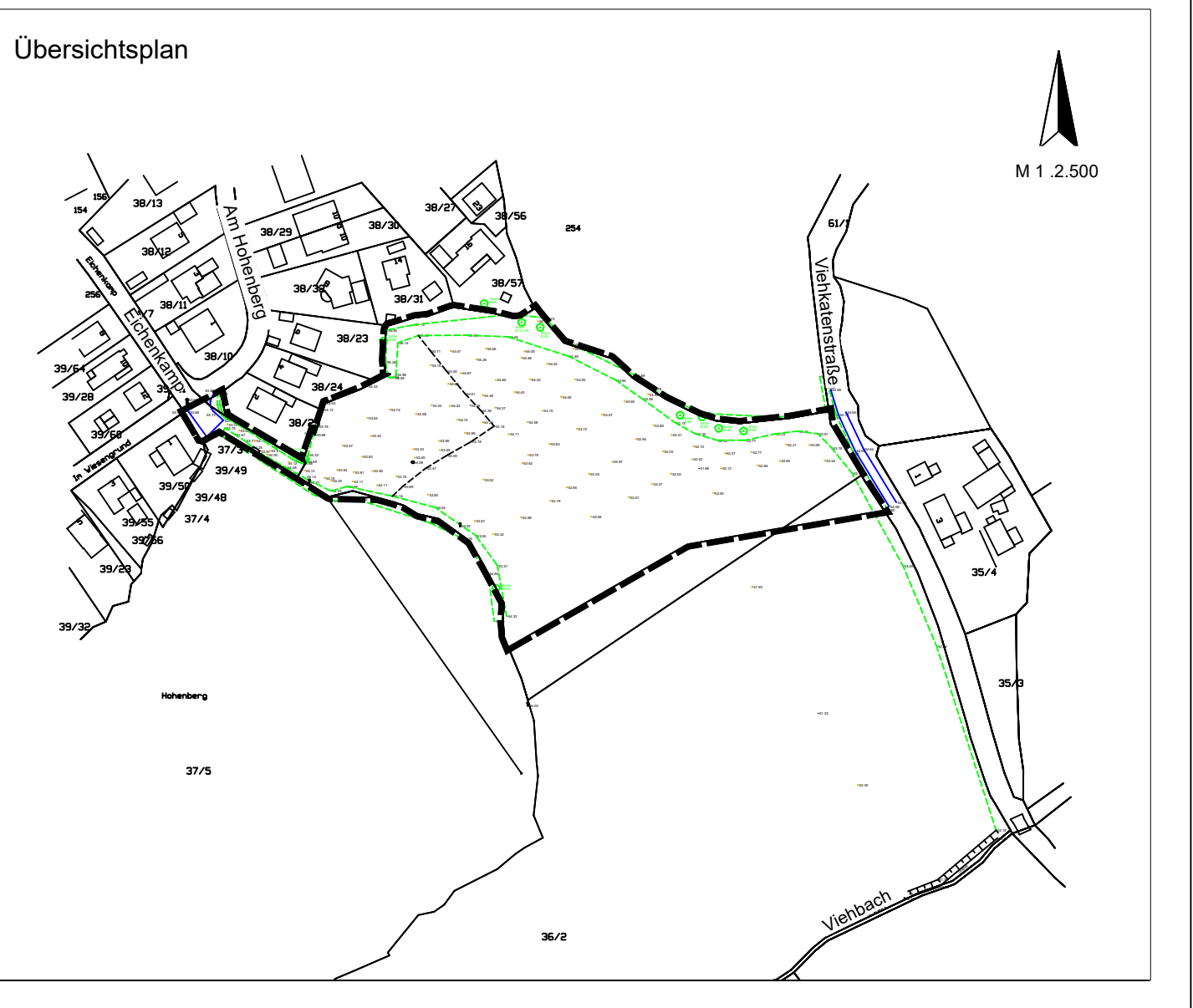


- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
 - Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
 - Pro geplantem Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
 - Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 - Alle anzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
 - Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebiets eigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.
- Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009**
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1.1 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 1.2 zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
 - Dächer
 - Die Dachfarben der Dächer sind in rot bis rotbraun oder dunkelgrüner Eindeckung auszuführen.
 - Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern der Hauptgebäude und der Nebengebäude zulässig.
 - Bei der Errichtung von neuen Nebenanlagen, Garagen und Carports werden Gründächer festgesetzt.
 - Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

- Fassaden**
 - Die Fassadenmaterialien sind in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb, Beige und Anthrazit zulässig.
 - Glänzende Fassadenmaterialien (z.B. Spiegelfassaden, metallfarbene Blechfassaden) sind nicht zulässig.
 - Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Außenwandgestaltung den Hauptgebäuden entsprechend zu gestalten.
- Hinweise**
 - Anlage von Stellplätzen im Plangebiet**
In der Gemeinde Steinburg besteht eine Stellplatzsatzung: „Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Steinburg beschlossen durch die Gemeindevertretung am 21.05.2019 und in Kraft getreten am 02.06.2019“
Für Wohngebäude werden hier folgende Aussagen, welche ebenfalls für das Plangebiet gelten, getroffen:
1 Stellplatz je Wohnung bis 50 m² Nutzfläche
2 Stellplätze je Wohnung ab 50 m² Nutzfläche
 - Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende **Bauzeilenregelungen** im Rahmen der Aufstellung und Umsetzung des B-Planes Nr. 25 der Gemeinde Steinburg zu beachten:
 - Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Holzbrüter und der Bodenbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt.
 - Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann oder vor Beginn der Brutzeit bis zum Beginn der Baumaßnahmen Vermärschungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.
 - Die Fällung von Laubbäumen ab 20 cm Stammdurchmesser ist nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
 - Vor Fällung von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Fledermausquartiere durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Besatzkontrolle, Bauzeiten, Ersatzarten) bestimmt und umgesetzt.
 - Eine Baufeldräumung des Untergrundes an Gehölzstandorten ist aufgrund der potentiell vorkommenden Amphibienfauna im Winter nur mit vorheriger Untersuchung auf Unterschlüpfmöglichkeiten durch den Stock setzen und anschließende Räumung analog zur Haselmaus möglich (Ausnahme auf den Stock setzen bis mind. Anfang April, vorher keine Baufeldräumung).
 - Eine Baufeldräumung des Untergrundes an Gehölzstandorten ist aufgrund der potentiell vorkommenden winterschlafenden Haselmaus nur im Aktivitätszeitraum (Temperaturen > 15 °C, ca. April – Oktober (Aktivitätsnachweis) erlaubt. Im Zeitraum der Winterschlafphase (Temperaturen < 15 °C, ca. Mitte Oktober – ca. Ende April sind ausschließlich Rodungsarbeiten (auf dem Stock setzen) erlaubt.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 der Gemeinde Steinburg unbedingt umzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob im angrenzenden Gärtnereis Fischbesatz auftritt. Ist kein Fischbesatz vorhanden, dann ist im Februar vor Beginn des Bauvorhabens ein einseitig durchlässiger Amphibienschutzzaun aufzustellen. Die Bauweise muss so gewählt sein, dass ein Überklettern durch den Laubfrosch wirksam verhindert wird. Bei Fischbesatz ist zu prüfen, ob Amphibien (Kammolch, Laubfrosch) vorkommen. Bei Vorkommen der genannten Amphibienarten ist ein Amphibienschutz erforderlich.
 - Es ist darauf zu achten, dass sensible Bereiche wie Knicks und das Regenrückhaltebecken nicht beleuchtet werden. Insbesondere der Knickdurchlass ist von jeglicher Beleuchtung freizuhalten. Zudem sind im Baugelände sämtliche Außenleuchten mit insekten- und fledermausgerechten Leuchten auszustatten. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung durch Abschirm- bzw. Bienvorrichtungen begrenzt ist. Eine Stauschutzvorrichtung kann integriert sein, damit das Einfliegen von Insekten verhindert wird. Zudem dürfen nur Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden. Es sollte auf eine bedarfsgerechte Beleuchtung geachtet werden, die z.B. über Bewegungsmelder gesteuert wird.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 25 erfolgte durch am durch Abdruck in
 - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB) von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Der Ausschuss für Bauwesen und Verkehr hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:
Montags und Dienstags von 8:30 – 12:30 Uhr, Donnerstags von 15:00 – 18:30 Uhr, zus. Dienstags von 15:00 – 17:00 Uhr und Freitags von 8:30 – 12:30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Steinburg, Datum Siegelabdruck Amt/Gemeinde (Unterschrift)
- (Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in (Unterschrift)
- Verfasser: **BCS** BUILDING COMPLETE SOLUTIONS
Marie-Groepjen-Strasse 1
22962 Lübeck
Tel: +49 451 317 924 10
Fax: +49 451 317 924 10
E-Mail: info@bcs-sol.de
www.bcs-sol.de

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Steinburg, Datum Siegelabdruck Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift)
- Steinburg, Datum Siegelabdruck Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift)
- Steinburg, Datum Siegelabdruck Bürgermeister Wolfgang Meyer (Unterschrift)



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25
"Am Viehbach"
Für das Gebiet: OT Mollhagen, ehem. Schrebergärten, südlich Am Hohenberg
der Gemeinde Steinburg
Kreis Stormarn

- Verfahrensstand**
Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b (B-Plan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen - beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 - Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
 - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- Auslegungsexemplar Juli 2022**