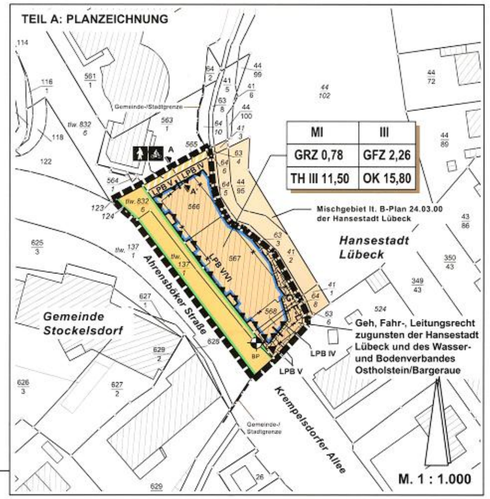
SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 - NEUAUFSTELLUNG -, 3. ÄNDERUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

GRZ 0,78	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 2,26	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK	maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern
TH III 11,50	maximal zulässige Traufhöhe des dritten Vollgeschosses in Metern über den Bezugspunkt
BP	Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußgänger/Radfahrer

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

G-F-L — mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB V — Lärmpegelbereiche (siehe Teil B-Text, Ziffer 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und nach DIN 4109, Januar 2018)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

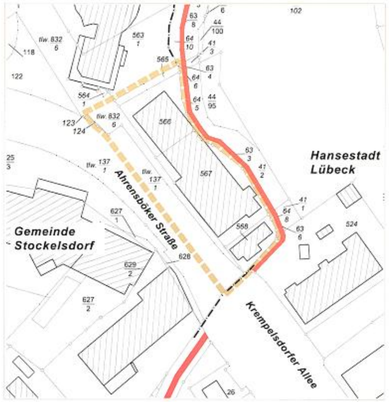
Flurstücksgrenze

137 — Flurstücksnummer

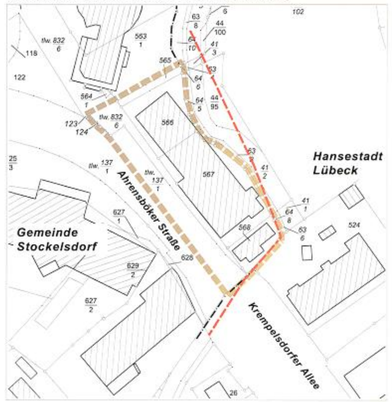
entfallendes Gebäude

Gemeindegrenze

NEBENKARTE 1
Nachrichtliche Darstellung:
Kulturdenkmal Nr. 280 der Denkmalliste der archäologischen Kulturdenkmale der Hansestadt Lübeck: Lübecker Landgraben

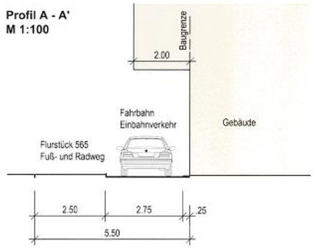


NEBENKARTE 2
Nachrichtliche Darstellung:
Verlauf des verrohrten Landgrabens = Gewässer II. Ordnung



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Profil A - A'
M 1:100



TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 **Fremdwerbung**

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, eine Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der vorhandenen Verkehrsfläche beim in der Planzeichnung markierten Punkt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, um maximal 1,50 überschritten werden.

2.3 Die Fassade des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) muss von der Fassade an der Ahrensböker Straße mindestens 4,50 m zurückspringen.

3 Überschreitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.1 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche für die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden.

3.3 Direkt am Gebäude befindliche ebenerdige Terrassen dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 5,0 m überschreiten.

3.4 Das 2., 3. und das Staffelgeschoss dürfen die parallel zum Flurstück 565 verlaufende Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

4 Tiefgarage, Keller
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Decken des Keller-/Tiefgaragengeschosses müssen sich unterhalb der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses befinden.

5 Begrünungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Dachflächen und Fassaden des Hauptgebäudes sind auf einer Fläche von insgesamt mindestens 345,00 m² mit lebenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Dach-/Fassadenbegrünung).

6 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung), die Grundrissgestaltungen und die Ausführungen von Außenwohnbereichen wie Terrassen, Balkone und Loggien:

6.1 Westseite (alle Geschosse)

Die Anordnung von Schlafräumen an der Westseite des Gebäudes ist nicht zulässig, sofern der Beurteilungspegel nachts 60 dB(A) erreicht oder überschreitet.

Wird am Tag ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zur Westseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, bzw. Wintergärten, komplette Vorsatzfassaden aus Glas, Laubengänge) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Der Schallschutz an den Außenbauteilen ist mit vertikaler und horizontaler Differenzierung der Fassade auf die Lärmpegelbereichsspanne V und VI abzustellen mit erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$= 45 / 50 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. bzw. $R'_{w,res}$ = 40/45 dB für Büroräume u.ä. Der Nachweis der konkreten Anforderung ist im Rahmen der Bauausführungsplanung zu erbringen. Sofern Schlafräume nach Absatz 1 nicht ausgeschlossen sind, ist der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.

Für Außenwohnbereiche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass innen ein Beurteilungspegel am Tag von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

6.2 Nord-und Südseiten (alle Geschosse)

Der Schallschutz an den Außenbauteilen ist auf den Lärmpegelbereich V (Abschnitt zwischen den zur Ahrensböker Straße orientierten Gebäudeecken und Fassadenmitte) bzw. den Lärmpegelbereich IV (Abschnitt zwischen der Fassadenmitte und der von der Ahrensböker Straße abgewandten Gebäudeecke) abzustellen.

Im Lärmpegelbereich V gelten erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$= 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. bzw. $R'_{w,res}$= 40 dB für Büroräume u.ä. bzw. im Lärmpegelbereich IV von $R'_{w,ges}$= 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. bzw. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büroräume u.ä.

In Schlafräumen ist der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.

Für Außenwohnbereiche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass innen ein Beurteilungspegel am Tag von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

6.3 Allgemeine Anforderungen

Das erforderliche gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes (ggf. einschließlich verglaster Vorbauten) mit Einbeziehung des Daches. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau„ Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Berechnungen von Beurteilungspegeln sind nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990", oder Nachfolgeregelwerken vorzunehmen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schl.-H. vom 17.01.2011)

1 Werbeanlagen sind nur auf den Grundstücksteilen zulässig, die der Straßenverkehrsfläche zugewandt sind.

2 Werbeanlagen größer als 3,00 m², die nicht mit Gebäuden verbunden sind oder über Gebäude herausragen, werden als „Großflächentafeln" bezeichnet und sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Sollten bei Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde des Kreises Ostholstein umgehend zu informieren.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften/technische Regelwerke) können im Bauamt der Gemeinde Stockelsdorf, Ahrensböker Str. 7, 23617 Stockelsdorf während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" am 09.03.2017. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bekanntmachungen-Amtliche Bekanntmachungen-Veröffentlichungen der Bauleitpläne- am 09.03.2017 veröffentlicht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03. - 27.03.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.03.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 13.04. bis 14.05.2018 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag, Dienstag und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr, Montag von 14:30 Uhr bis 16:30 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.04.2018 in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartau / Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bekanntmachungen-Amtliche Bekanntmachungen-Veröffentlichungen der Bauleitpläne- am 04.04.2018 veröffentlicht. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

Stockelsdorf, den 21. Sep. 2018 — Julia Samtleben — - Die Bürgermeisterin -

7. Der katastermäßige Bestand am 26.04.18 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 17.07.18 — Helten — - Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.07.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.07.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stockelsdorf, den 21. Sep. 2018 — Julia Samtleben — - Die Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Stockelsdorf, den 21. Sep. 2018 — Julia Samtleben — - Die Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde Stockelsdorf und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 26.09.2018 in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de -Bekanntmachungen-Amtliche Bekanntmachungen-Veröffentlichungen der Bauleitpläne- am 26.09.2018 veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.9.2018 in Kraft getreten.

Stockelsdorf, den 27.09.2018 — Julia Samtleben — - Die Bürgermeisterin -

Präambel
Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung, 3. Änderung für das Gebiet nordöstlich der Ahrensböker Straße / L332, südöstlich des Hotels, südwestlich des Landgrabens und nordwestlich der Gemeindegrenze Stockelsdorf / Lübeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 11 - Neuaufstellung -, 3. Änderung

für das Gebiet
nordöstlich der Ahrensböker Straße / L332, südöstlich des Hotels, südwestlich des Landgrabens und nordwestlich der Gemeindegrenze Stockelsdorf / Lübeck

Stockelsdorf