

# SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH max. 10 m maximal zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe in Metern  
Bezugspunkt ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche einer Verkehrsfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

**E** Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
**D** Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
**Baugrenze**  
**o** offene Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**V** verkehrsberuhigter Bereich  
**P** öffentlicher Parkplatz  
**—** Fußweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND DIE ABFALLENTSORGUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 u. Abs. 6 BauGB)

**M** Müllstellplatz  
**—** Elektrizität

**ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE FÜR BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**●** Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)  
**●** Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB)

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Öffentliche Grünfläche  
**■** Zweckbestimmung:  
Parkanlage

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**—** von der Bebauung freizuhalten Fläche (Vorgartenzone)  
Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes  
**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**—** Flurgrenze  
**—** Flurstücksgrenzen  
**—** geplante Grundstücksgrenzen  
**2/4** Flurstücksnummer  
**—** Wegführung, beispielhafte Darstellung  
**○** Wanderweg  
**P** mögliche Lage öffentliche Parkplätze  
**X** künftig fortfallender Baum  
**X** künftig fortfallendes Gebäude

## TEIL B - TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 sowie § 4 BauNVO)

1.1 Im WA 1 + 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen (Beherbergungs-, Gewerbe- und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE; ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE, Bezugspunkt für die Festgesetzte Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt / höchste Kante der Dachhaut) ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche einer Straßenverkehrsfläche. Ausgenommen von der Festsetzung der maximalen Firsthöhe sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.  
2.2 Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und 1 Wohnung je Wohngebäude bei Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.  
2.3 Die Mindestgrundstückgröße beträgt 500 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung und 300 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude bei Bebauung mit Doppelhäusern (mind. 600 m<sup>2</sup> für das gesamte Doppelhaus).

3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen kann ausnahmsweise bei zu mehr als 70 % ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (Wintergärten) auf einer Länge von bis zu 5 m und um bis zu 3 m, außer in dem in der Planzeichnung gekennzeichnetem Bereich (Vorgarten), zugelassen werden.

4. **GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFahrTEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

4.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Vorgarten) nicht zulässig.  
4.2 Es sind im grundstücksgrenzenden Bereich der gepflasterten Parkstreifen mit Baumstandorten (öffentliche Parkplätze) keine Grundstückszufahrten zulässig.

5. **FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die möglicherweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mindestens 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder wassergebundene Ausführung) zulässig.  
5.2 Straßennunabhängige Fuß- und Radwege sind nur mit wassergebundener Oberfläche zulässig.

6. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

6.1 Hauptgebäude:  
Die Neigungen der Dächer von Hauptgebäuden hat zwischen 25°-48° zu liegen. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägverglasigte Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Im WA 2 sind keine Pultdächer zulässig.  
6.2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen:  
Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche ist der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 15° oder ein begrüntes Dach vorzusehen.  
6.3 Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig.  
6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.  
6.5 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
6.6 Es sind nur Sichtschutzwände mit einer Länge von insgesamt 5 m pro Grundstück und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig.

7. **ANPFLANZUNG; BINDUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebote):  
a) In den Wohnstraßen ist pro Parkplatz ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu Pflanzarten und Qualitäten siehe gründerischer Fachbeitrag.  
b) In den Übergangsbereichen von der Waldenburger und der Schlesischen Straße zu den Erschließungsstraßen des Bebauungsplanes Nr. 64 sind je zwei Laubbäume als Baumtore zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu Pflanzarten und Qualitäten siehe gründerischer Fachbeitrag.  
c) Bei allen Bäumen ist eine Baumscheiben von mindestens 7,0 m<sup>2</sup> von Versiegelungen frei zu halten und gegen Überfahung zu sichern.

7.2 Erhaltungsmaßnahmen für Gehölze:

a) Fünf der vorhandenen Mammutbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zu Schutzmaßnahmen, insbesondere während der Bauphase, siehe gründerischer Fachbeitrag.

7.3 Zuordnungsfestsetzung

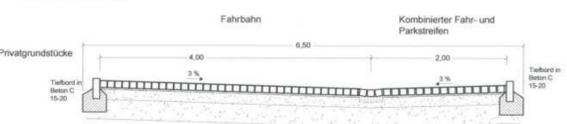
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit 14.658 m<sup>2</sup> im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 64, Erweiterung erbracht (s. Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft). Das noch verbleibende Kompensationserfordernis von 7.476 m<sup>2</sup> wird über das Ökokoonto der Gemeinde Stockelsdorf erbracht. Die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Flächenverteilung zu 80 % den Bauflächen und zu 20 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

### HINWEISE:

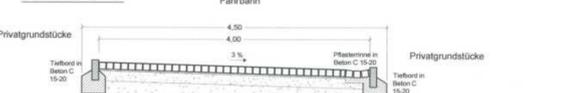
1. Zugunsten des Bodenschutzes wird empfohlen, das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser dennoch auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering versickertem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt. Sofern Versickerungsanlagen geplant werden sollten, wird empfohlen, an den dafür vorgesehenen Standorten gezielte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eine exakte Bestimmung der Durchlässigkeit vornehmen zu können.  
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.

### SCHNITT A - A'



### SCHNITT B - B'



Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB-07) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.07.2008 folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und einem Textteil (Teil B), über den Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet südwestlich der Schlesischen und Waldenburger Straße sowie südöstlich der rückwärtigen Bebauung der Lohstraße erlassen: \* in der zuletzt gültigen Fassung

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) am 18.12.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.2007 bis 04.01.2008 durchgeführt.
- 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 11.12.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 09.05. bis 09.06.2008 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: 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 abgegeben werden können, am 30.04.2008 in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Stockelsdorf, den 04. Nov. 2008  
- Die Bürgermeisterin -

Der katastermäßige Bestand am 16.09.2008 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Schwartau, den 01.10.2008  
- Offentl. Best. Vermessungsingenieur -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2008 und 21.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

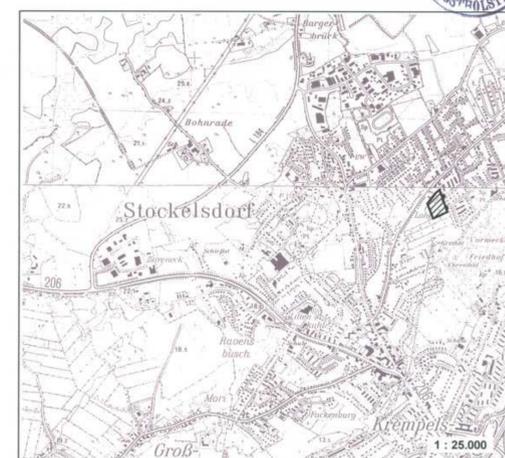
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) auf der Grundlage des § 4 a Abs. 3 BauGB geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 04.08.2008 bis 25.08.2008 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen: 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. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.07.2008 in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gemäß Ziffer 9 genannter Nachrichten bekannt gemacht und keine abwägungsbedürftigen Stellungnahmen eingegangen.  
Stockelsdorf, den 04. Nov. 2008  
- Die Bürgermeisterin -

Die Bauungsplansatzung Nr. 64, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Stockelsdorf, den 04. Nov. 2008  
- Die Bürgermeisterin -

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die Gemeindevertretung und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer bekannt gemacht werden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.11.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 14.11.2008 in Kraft getreten.

Stockelsdorf, den 14. Nov. 2008  
- Die Bürgermeisterin -



## SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF über den Bebauungsplan Nr. 64

Für das Gebiet:  
südwestlich der Schlesischen und Waldenburger Straße sowie  
südöstlich der rückwärtigen Bebauung der Lohstraße

