

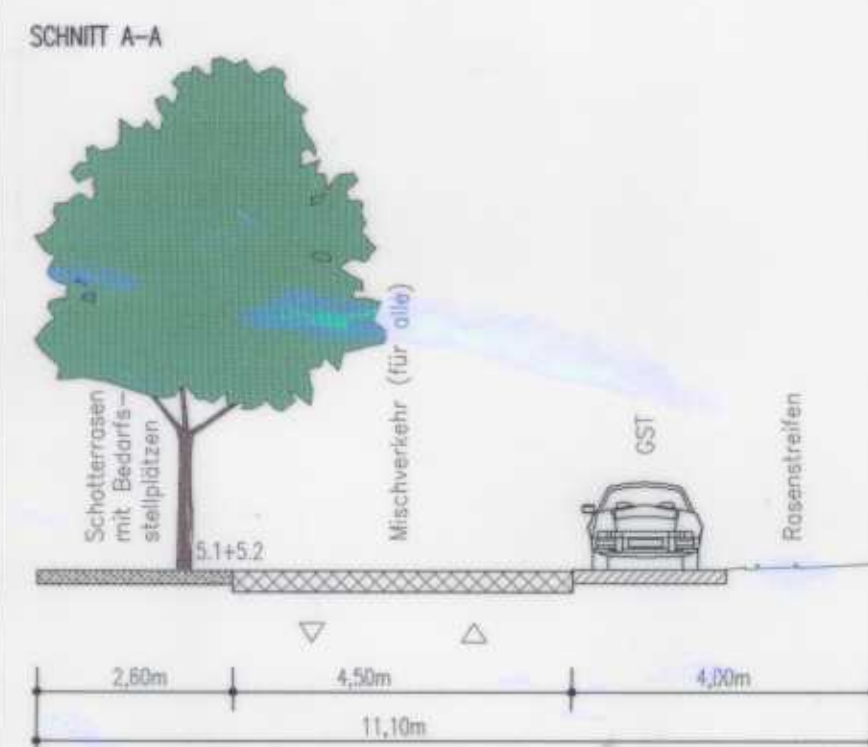
SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet zwischen Weidenweg, Segeberger Straße und Klosterlauf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB – §§1 bis 11 der BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- O offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkfläche
- A Fuß-/Radwegverbindung
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Entwicklungsfläche Klosterlauf
- Spielplatz
- Wiese Flächenbezeichnung
- Ö / P Öffentlich / Privat
- Planungen, Nutzungsregeln, 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 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Aufweitung des Klosterlaufes (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GST=Stellplätze ST=Stellplätze TG=Tiefgarage
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) – Immissionsbereich der B 206 s. Teil-B-Text Nr. 8.1 –
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Sichtdreieck s. Teil-B-Text Nr. 6.1 (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Sichtflächen
- Graben
- geplante Flurstücksgrenzen

TEIL B: TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen "Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstelle" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 u. 4 BauNVO sowie §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,60m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. In den Baugebieten ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Die Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken werden folgenderweise begrenzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

- Im WA1 dürfen maximal 33 Wohnungen errichtet werden.
- Im WA2 dürfen maximal 4 Wohnungen, d.h. maximal 2 Wohnungen pro Baufeld errichtet werden.
- Im WA3 dürfen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte errichtet werden.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §22/23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1,5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch untergeordnete gebäudebegrenzende Elemente (wie Treppenhäuser, Vordächer, Balkone oder Erker) bedingt sind.

4.0 NEBENANLAGEN SOWIE CARPORTS, GARAGEN UND STELLPLATZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im WA2 ist die Errichtung von Carports, Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäuden im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baufelder zulässig.

4.2 Im WA3 ist das Aufstellen von Carports, Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sowie die Errichtung von Nebengebäuden im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie deren geradliniger Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze) nicht zulässig.

5.0 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 20 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

5.1 Im Weidenweg sind an den angegebenen Standorten Baumweiden zu pflanzen und zu erhalten.

5.2 Für die Baumreihe ist ein durchgehender Schotterrasenstreifen von mindestens 2,60m Breite mit jeweiligen offenen Baumscheiben von mindestens 5m² anzulegen. Ausgenommen sind die Grundstückszufahrten. Auf den Schotterrasenstreifen sind Bedarfstellplätze zulässig.

5.3 Der verrohrte Graben ist zu öffnen und mit mindestens 5 heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).

5.4 Auf dem Spielplatz sind mindestens 6 schnellwachsende standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

5.5 Die anzulegenden Hecken auf dem Spielplatz sind mit heimischen Arten zu bepflanzen (Ausgleichsmaßnahme gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).

5.6 Die Hecke zwischen Obstwiese und Bebauung ist aus heimischen Pioniergehölzen anzupflanzen (Ausgleichsmaßnahme gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).

5.7 Die Hecke am Klosterlauf ist als Weiden- und Erlengebüsch zu entwickeln.

5.8 Die Hecken am Klosterlauf im Bereich der Privatgärten sind aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

5.9 Die Erdmassen, die bei Öffnung und Ausweitung der Gräben anfallen, sind auf dem Spielgelände einzubauen.

6.0 DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHMEN UND PFLICHTEN DES VORHABENTRÄGERS (§135a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Maßnahmen (s. Text Nr. 5.3, 5.5 und 5.6) sind zum Ausgleich des Eingriffs der Festsetzungen im WA2-Gebiet gemäß §1a Abs. 3 BauGB notwendig. Sie sind vom Eigentümer der Maßnahmenflächen (Vorhabensträger) bis zur Errichtung der Bebauung auf den beiden Grundstücken im WA2-Gebiet durchzuführen.

7.0 SICHTDREIECKE

7.1 In den gem. §9 Abs. 1 Abs. 10 BauGB festgesetzten Sichtdreieck dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

8.1 Alle Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 35°-45° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit roten bzw. rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen.

8.2 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis 0,90m Höhe gesetzt werden.

9.0 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich der Segeberger Landstraße (B 206) liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§2 Abs. 7 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straße liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitige Verwendung von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schallschutzniveau (R_w, res) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

VERFAHRENSVERMERKE:

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 07.03.95 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.11 bis zum 11.11.97 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Gemeindevertretung hat am 08.12.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurde nach §233 Abs. 1 BauGB 97 die Umstellung des Verfahrens auf die Neufassung des BauGB 97 beschlossen.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.02 bis zum 02.03.99 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.01.99 in den Lübecker Nachrichten – ortsüblich bekannt gemacht worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren nach §13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.07.99 gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf, den 22. DEZ. 1999 – Die Bürgermeisterin –

2) Der katastermäßige Bestand am 24.11.1999 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 16.12.1999 – Der Vermessungsingenieur –

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gemeinde Stockelsdorf, den 22. DEZ. 1999 – Die Bürgermeisterin –

4) Der Satzungsbeschuß der Gemeindevertretung zum Bebauungsplan Nr. 45 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.01.2000 vom ... bis zum ... ortsüblich bekanntgemacht 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 (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.01.2000 in Kraft getreten.

Gemeinde Stockelsdorf, den 07. JAN. 2000 – Die Bürgermeisterin –

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45

Für das Gebiet zwischen Weidenweg, Segeberger Straße und Klosterlauf

Maßstab: 1:1000

Bearb. Br/Lj/Kü

Stadtplanung