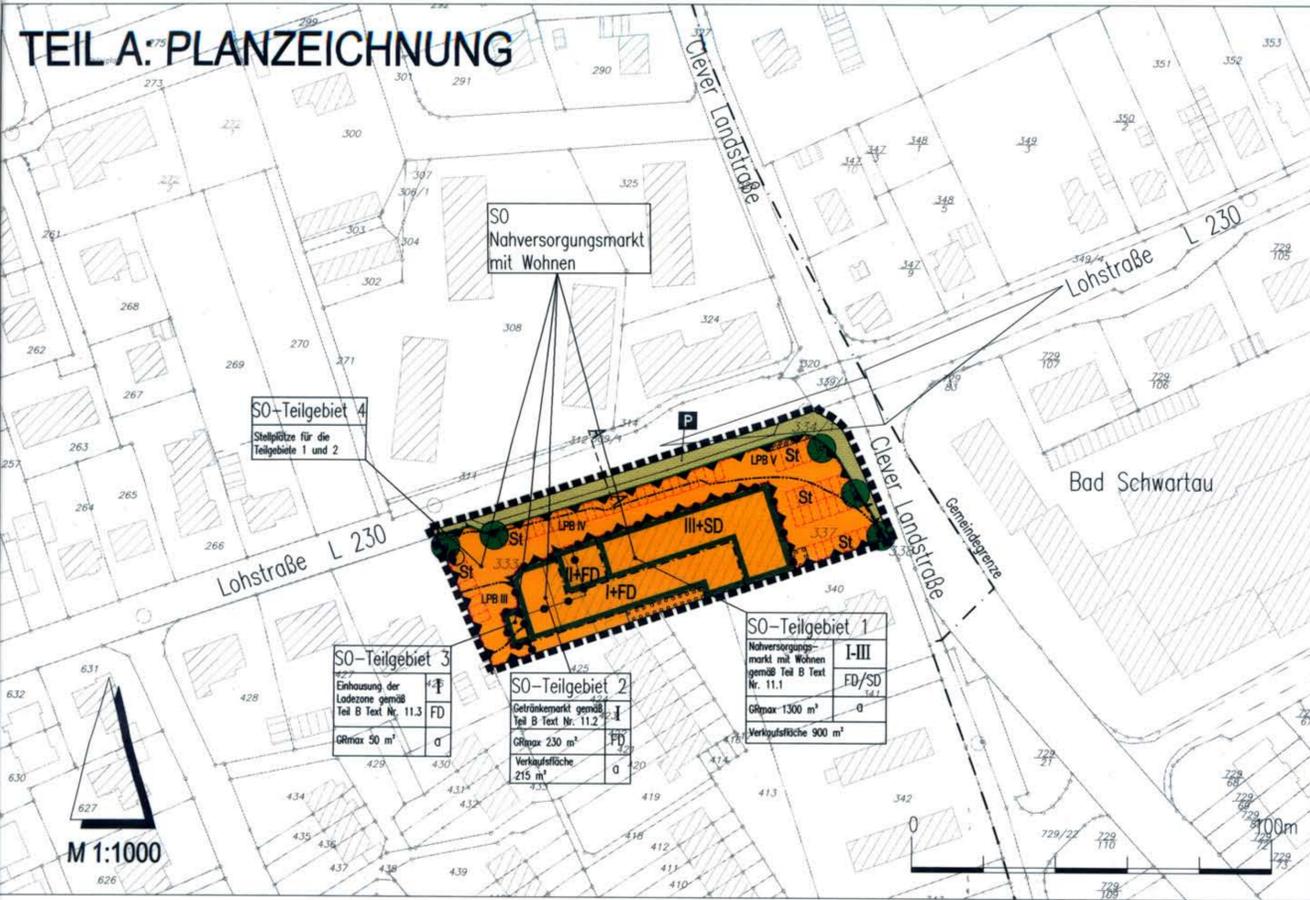


SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "Lohstraße/Clever Landstraße"

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lohstraße/Clever Landstraße" für das Gebiet südlich der Lohstraße, westlich der Clever Landstraße sowie nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Clever Landstraße 31-33g bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 "Lohstraße/Clever Landstraße"



TEIL B: TEXT

An den textlichen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Stockelsdorf zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wird festgehalten. Ergänzend dazu werden folgende Textfestsetzungen getroffen:

11.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §11 BauNVO sowie §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

11.1 Das Teilgebiet 1 des Sondergebietes "Nahversorgungs- und Wohngebiet" dient im I. Vollgeschoss vorrangig der Erhaltung des Nahversorgungsstandortes und im II. und III. Vollgeschoss dem Wohnen. Im I. Vollgeschoss des Teilgebietes 1 des Sondergebietes "Nahversorgungs- und Wohngebiet" ist die Errichtung von Verkaufs- und Lagerflächen für einen Bäckshop, Fleisch- und Aufschnittverkauf, sonstige Lebensmittel des täglichen Bedarfs, einzelne Non-Food-Artikel und Serviceflächen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.300 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² sowie die Installation bzw. die Wartung und der Umbau von Erschließungsanlagen für die Wohnungen in den beiden darüberliegenden Vollgeschossen zulässig. Der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes darf maximal 10 % der Verkaufsfläche (90 m² Verkaufsfläche) betragen.

11.2 Das Teilgebiet 2 des Sondergebietes "Nahversorgungs- und Wohngebiet" dient der Errichtung von Verkaufs- und Lagerflächen für Getränke und deren Leertgutverpackungen einschließlich der zugehörigen Serviceflächen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 230 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 215 m².

11.3 Im Teilgebiet 3 des Sondergebietes "Nahversorgungs- und Wohngebiet" ist die Errichtung einer Nebenanlage zum Schutz vor Immissionen beim Be- und Entladen während der Warenanlieferung für die Teilgebiete 1 und 2 zur Einhausung zulässig.

12.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22/23 BauNVO)

12.1 Im Sondergebiet "Nahversorgungs- und Wohngebiet" ist an der südlichen Grenze des Grundstückes aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß §92 Abs. 1 Nr. 4 LBO kein Grenzabstand erforderlich ("halboffene Bauweise"). Im Lohstraßenseitigen Bereich des SO-Gebietes (Flurstück 333) ist ein seitlicher Grenzabstand von 3 m zum westlichen angrenzenden Gebiet einzuhalten. Dabei sind Gebäudeanlagen, die flurstücksübergreifend die Länge von 50 m in dieser abweichenden Bauweise (a) überschreiten, zulässig.

12.2 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von allen Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen) bedingt sind.

13.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs. Nr. 4 BauGB i.V. mit §17 Abs. 1 und §19 Abs. 4 BauNVO)

13.1 Die für das SO-Gebiet "Nahversorgungs- und Wohngebiet" insgesamt zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO darf zur Errichtung und Sicherung der Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 gemäß §19 Abs. 4 BauGB überschritten werden.

14.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 1 BauGB)

14.1 Die Anpflanzbindungen für Bäume gemäß mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 1 BauGB sind im Bereich der Stellplatzflächen (SO-Teilgebiet 4) mit standortgerechten Laubbäumen in einer Mindestqualität von 3x verpflanzten Hochstämmen, Stammumfang 16-18 cm zu erfüllen.

14.2 Im SO-Gebiet "Nahversorgungs- und Wohngebiet" sind die Pflanzbeete und sonstigen Anpflanzbindungen auf den Stellplatzflächen gärtnerisch zu gestalten. Die auf der südlichen Grundstücksgrenze liegende Anpflanzbindung ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu erfüllen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

14.3 Alle Pflanzbindungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

15.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und §2 Abs. 7 LBO)

15.1 Zum Schutz vor Straßenlärm sind für Neu-, Um- oder Anbauten im Immissionsbereich der Lohstraße / Clever Landstraße folgende passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des §2 Abs. 7 LBO in Wohnungen und Büroräumen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festzusetzen: Östliche Gebäudeseiten, die zur Clever Landstraße weisen: Lärmpegelbereich IV Westliche Gebäudeseiten: Lärmpegelbereich III

15.2 Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit von den straßenabgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung mit einzurechnen. Die Außenbauteile (Wände, Dachschichten, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. R' _{w,res} = 35 dB	30 dB
LPB IV	erf. R' _{w,res} = 40 dB	35 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'_{w,res} gilt für die gesamten Außenflächen eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile zu führen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten -Bad Schwartau/Stockelsdorf-, am 23.03.2004 erfolgt.
- 2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.2004 bis 08.04.2004 durchgeführt.
- 3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2004 und 15.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 25.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2004 bis zum 12.07.2004 während der Öffnungszeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.06.2004 in den Lübecker Nachrichten -Bad Schwartau/Stockelsdorf- ortsüblich bekannt gemacht.
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.09.2004 und 14.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2004 bis zum 02.11.2004 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.09.2004 in den Lübecker Nachrichten -Bad Schwartau/Stockelsdorf- ortsüblich bekanntgemacht.
- 8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstige Sondergebiete "Nahversorgungs- und Wohngebiet" (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, §16 BauNVO)

GRmax Grundfläche maximal

I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

a Abweichende Bauweise

FD/SD Nur Flach- oder Satteldächer zulässig (s. Teil B Text Nr. 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2)

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

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

↔ Einfahrtbereich

P Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

⦿ Elektrizität / Trafostation

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit §1a Abs. 1 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. mit §1a Abs. 1 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

LPB III-IV Lärmpegelbereich (LPB) für den gemäß Teil B Text Nr. 15.1 passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen

— Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)

⊗ Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 6 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier zwischen den SO-Baugebietsteilen und deren Abgrenzung des Maßes der Nutzung mit Ausnahme der Vollgeschossabgrenzung (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

333 Flurstücksnummern

— Flurstücksgrenzen

□ Nutzungsschablone

▨ Gebäudebestand

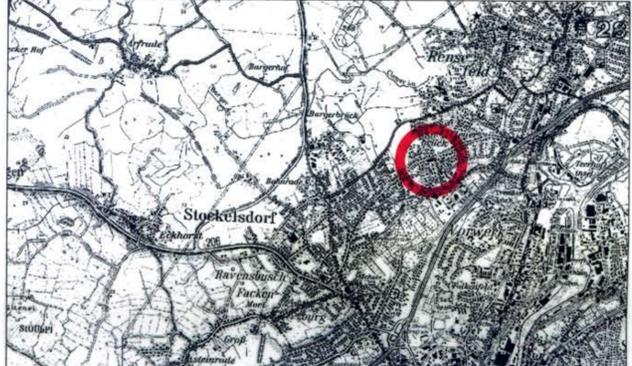
A...A Schnittbezeichnung

▽ Freizuhaltende Sichtfläche -Sichtdreieck- (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Schnitt A - A

ÜBERSICHTSPLAN



Gemeinde Stockelsdorf, den **22. Dez. 2004**

Janik Kief-De
- Die Bürgermeisterin -

Gemeinde Stockelsdorf, den **20.12.2004**

Heck
- Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Gemeinde Stockelsdorf, den **22. Dez. 2004**

Janik Kief-De
- Die Bürgermeisterin -

Gemeinde Stockelsdorf, den **10. Jan. 2005**

Janik Kief-De
- Die Bürgermeisterin -

Satzung der Gemeinde Stockelsdorf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lohstraße/Clever Landstraße"

Für das Gebiet:
Südlich der Lohstraße, westlich der Clever Landstraße sowie nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Clever Landstraße 31-33g