

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "BAHREN EICHE"

Aufgrund des § 10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet nordwestlich der Dorfstraße, nordöstlich der Kleingartenanlage, südöstlich der Umgehungsstraße L184 sowie südwestlich der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Straße Bahreneichkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG



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)

Gebiet 1
1.1. Es wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 genannte Ausnahme (Gartenbaubetriebe) ist im Gebiet 1 allgemein zulässig.
1.2. Im Gebiet 1 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
1.3. 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.

Gebiete 2, 3 und 4
2.1. Im Gebiet 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2.2. Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und 1 Wohnung je Wohngebäude bei Bebauung mit Hausgruppen zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen gilt nicht für Gebiet 1.
2.3. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m² pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung und 250 m² pro Wohngebäude für Reihenhausbauung (Hausgruppen). Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen gilt nicht für Gebiet 1.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
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 gekennzeichneten Bereich (Vorgarten), zugelassen werden.

4. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
4.1. In den Gebieten 2 und 3 sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege 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. In den Gebieten 4a und 4b sind separate Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen (s. unter 8.1.). Ansonsten sind Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Vorgartenbereich) nicht zulässig.
4.3. Im Gebiet 2 sind die Zufahrten zu den Grundstücken nur von der Dorfstraße aus zulässig.
4.4. Im Gebiet 3 sind im grundstücksgrenzenden Bereich der gepflasterten Parkstreifen mit Baumstandorten (öffentliche Stellplätze) 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 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rosenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
5.2. Straßennahabhängige Fuß- und Radwege sind nur mit wassergebundener Oberfläche zulässig.
5.3. Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu versickern. Die Nutzung von lediglich gering verschmutztem Oberflächenwasser, insbesondere von Dachflächen, durch Regenwasserzuleitungen bleibt hiervon unberührt.
5.4. Innerhalb der Kompensationsfläche A1 ist langfristig eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
5.5. Das Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken ist naturnah auszubilden (Böschungseignung 1:3 bis 1:10, buchtreiche Flachwasserzonen) und mit Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichtern zu versehen.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
6.1. Hauptgebäude:
Die Neigungen der Dächer von Hauptgebäuden hat zwischen 30°-48° zu liegen. Ausgenommen sind Pultdächer, hier muss die Dachneigung 25°-35° betragen. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägvergente Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen.
6.2. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen:
Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist der der Hauptgebäude anzupassen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 25° oder ein begrüntes Dach vorzusehen.
6.3. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Einfriedungen bis 80 cm Höhe zulässig.
6.4. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Beschränkung der Flächengröße entfällt für Gebiet 1.
6.5. Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
6.6. Es sind nur Sichtschutzwände in Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z. B. Glas, mit einer Länge von insgesamt 5 m pro Grundstück und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksgrenzen, welche direkt an eine Gemeinschaftsstellplatzfläche grenzen.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
7.1. Sichtflächen
In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Struchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronensatzhöhe von mindestens 2,50 m.
8. ANPFLANZUNG; BINDUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
8.1. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
Die Einstellplätze sind mit Rankgerüsten mit Dach zu überstellen. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank- Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen. Das Dach ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
8.2. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist entlang der Knicks Nr. 2, 3 und der Knickanlage durch die Eigentümer der anliegenden privaten Grundstücke eine Einfriedung zu errichten.
8.3. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Anpflanzungen durchzuführen (Pflanzgebiete):
a) in den Erschließungsstraßen ist pro öffentlichem Stellplatz ein Baum folgender Baumart und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hochstamm, m.B., 16-18
b) In der Mitte der beiden Wendehämmer ist jeweils ein Laubbaum folgender Baumart und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Rotblühende Kastanie (Aesculus cornea „Briotii“)
Hochstamm, m.B., 20-25
c) Die beiden Baumtore im Eingangsbereich zu den Reihenhauserquartieren sind mit jeweils zwei Laubbäumen zu bepflanzen:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hochstamm, m.B., 20-25
Bei allen Bäumen ist eine Baumscheibe von mindestens 7,0 m² von Versiegelungen frei zu halten und gegen Überföhrung zu sichern.
8.4. Erhaltungsmaßnahmen für Gehölz/Knicks
a) Der Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes zu pflegen.
b) Die unter a) angeführten Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LG Abschnitt 4 durchzuführen.
8.5. An den im Plan dargestellten Standorten sind Knickneuanlagen vorzusehen. Die Knicks sind gemäß des anliegenden Grünordnungsplanes anzulegen. Sie sind mit einem Wildschutzzzaun zu versehen und 3 - 5 Jahre je 1 x pro Jahr auszumähen.
8.6. In den im Plan dargestellten Flächen mit Pflanzgebieten sind Gebüsch aus einheimischen Strüchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straucharten sind unter Berücksichtigung des anliegenden Grünordnungsplanes auszuwählen.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 4 und 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3) § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
GRmax 600m² Maximale Grundfläche je Baugrundstück, z.B. max. 250m² § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
FH max 10m Maximale zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe über Erdgeschossfußboden in Metern (§ 16 Abs.2 BauNVO)

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

Baugrenze
Nur Einzelhäuser zulässig **H** Nur Hausgruppen zulässig
O Offene Bauweise

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

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
F Fußweg **V** Verkehrsberuhigter Bereich **P** Öffentlicher Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächenanstellung mit Zweckbestimmung 0 = öffentlich
Zweckbestimmung:
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen **R** Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
Zweckbestimmung:
Gartenbauliche Erzeugung

Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

+ Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25c und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: GSI Gemeinschaftsstellplätze
Gebiete gleicher Festsetzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Freizuhaltende Sichtfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
Vorgartenbereich **Zu belastende Flächen: Anstandsflächen**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Zweckbestimmung:
1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
2 Gehrecht zugunsten der Anlieger
3 Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorgungsbetriebe / Gemeinde
4 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücknummern
Flurstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
Bestehendes Gebäude
Grenzpunkt Grenzpunkt unvermarkt

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A-A
14 5,00 7,50 14 2,00 10
Balkendeckelung Fahrbahn Gehweg Balkendeckelung

8 cm Betonplatte, grau und braun
5 cm Brand-Stein-Gemisch
15 cm hydraulisch gebundene Tragschicht
20 cm Kies- oder Splittschicht
12 cm Frischschicht
8 cm Dachplatte
1 cm Brand-Stein-Gemisch
25 cm Kies- oder Splittschicht
12 cm Frischschicht
Nebenhof 14/75 cm mit Balkendeckelung
Nebenhof 14/75 cm mit Balkendeckelung
Nebenhof 10/75 cm mit Balkendeckelung
Dab. 28-100

Schnitt B-B
10 1,00 6,00 1,00 10
Balkendeckelung Gehweg überbrückt Balkendeckelung
8 cm Betonplatte, grau und braun
5 cm Brand-Stein-Gemisch
15 cm hydraulisch gebundene Tragschicht
20 cm Kies- oder Splittschicht
12 cm Frischschicht
Nebenhof 10/75 cm mit Balkendeckelung
Dab. 28-100

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten -Bad Schwartau/Stockelsdorf-, am 23.06.2004 erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2004 bis 10.03.2004 durchgeführt.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2004 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 08.02.2004 bis zum 02.03.2004 während folgender Öffnungszeiten: Montags und Donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr; Dienstags und Freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.02.2004 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 22.06.2004 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 08.02.2004 bis zum 02.03.2004 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.02.2004 in den Lübecker Nachrichten -Bad Schwartau/Stockelsdorf- ortsüblich bekannt gemacht.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf, den 04. Okt. 2004
Bürgermeisterin

9) Der katastermäßige Bestand am 24.08.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 22.09.2004 Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Gemeinde Stockelsdorf, den 04. Okt. 2004
Bürgermeisterin

11) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.10.2004 (vom ... bis ...) 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 und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.10.2004 in Kraft getreten.

Gemeinde Stockelsdorf, den 18. Okt. 2004
Bürgermeisterin

ÜBERSICHTSPLAN



B206

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF zum Bebauungsplan Nr. 56 „Bahreneiche“

Für das Gebiet Nordwestlich der Dorfstraße, nordöstlich der Kleingartenanlage, südöstlich der Umgehungsstraße L184 sowie südwestlich der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Straße Bahreneichkoppel

Bearbeiter: Wp, Ks
Stand: geß. 07.09.2004 09.23
Stockelsdorf