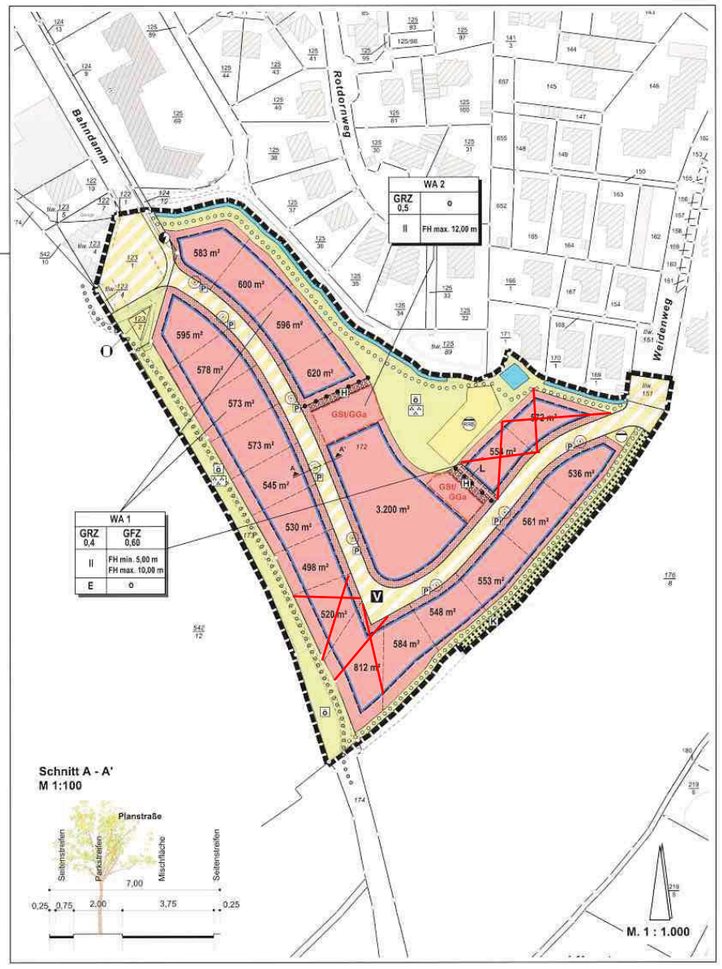
SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013.

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
FH max. 10 m / FH min. 5 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 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
RWR — Regenwasserrückhaltebecken
Elektrizität
Regenwasser/Schmutzwasserpumpstation
Fernwärme

ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

zu erhaltende Gehölzstrukturen
Bezeichnung der Fläche:
K — Knick
anzupflanzende Gehölzstrukturen
Bezeichnung der Fläche:
H — Laubholzhecke

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier: Fließgewässer

SONSTIGE PLANZEICHEN

von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Vorgartenzone)
Bauverbot in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GST/GGA — Zweckbestimmung: Gemeinschafts/flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

geplante Grundstücksgrenzen
520 m² — mögliche Grundstücksgröße
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Wanderweg Bestand / Wanderweg Neuanlage
voraussichtliche Lage öffentlicher Parkplätze mit Baumstandort (gemäß Straßenbauentwurf)

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 u. 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 In dem festgesetzten Gebiet WA1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² pro Wohngebäude.

2.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

3.1 Ein Überschreiten der festgesetzten 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 zugelassen werden. Ausgenommen davon sind die in der Planzeichnung festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Vorgarten).

4 Garagen und Einstellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der Gebiete WA1 + WA2 sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege Stellplätze, Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in dem gekennzeichneten, von der Bebauung freizuhaltenden Bereich (Vorgarten) nicht zulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen.

4.2 Im grundstücksangrenzenden Bereich von Parkstreifen mit Baumstandorten (öffentliche Parkplätze) sind Grundstückszufahrten nicht zulässig. Maßgeblich für die Lage der Parkstreifen ist die Straßenausbauplanung für die Planstraße.

5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist die Errichtung eines Regenwasserpumpwerks zur Entsorgung der planzeichnerisch festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1 zulässig.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die möglicherweise mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

6.2 Straßenunabhängige Fuß- und Radwege sind nur mit wassergebundener Oberfläche zulässig.

6.3 In den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Zone" ist pro Parkplatz ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mind. 4,0 m² von Versiegelungen frei zu halten und gegen Überfahren zu sichern.

6.4 In der planzeichnerisch festgesetzten Fläche mit dem Pflanzgebot Laubholzhecke im WA2 („H") ist eine einreihige Gehölzanpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzarten vorzunehmen.

6.5 Die zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Der gesetzlich geschützte Knick darf nur alle 10 - 15 Jahre geschnitten („auf den Stock gesetzt") werden.

6.7 Die planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage" dienen der Kompensation für die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie sind als extensive Wiesen zu entwickeln und maximal 1x jährlich ab dem 1. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. In der Grünfläche, die das Regenrückhaltebecken umgibt, sind 2 hochstämmige standortheimische Laubbäume anzupflanzen.

II Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H. vom 17.01.2011)

1 Hauptgebäude
Die Neigung der Dächer von Hauptgebäuden im WA1-Gebiet muss zwischen 25 - 48° betragen.
Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schräggeglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen.

2 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen:
Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen. Es ist entweder eine Dachneigung von mindestens 15° oder ein begrüntes Dach vorzusehen.

3 Einfriedungen als bauliche Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrswege sind bis 80 cm Höhe zulässig.

4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

5 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise

1 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 14.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" am 22.03.2016. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de ~~Bürgerservice~~ Bekanntmachungen- am 22.03.2016 veröffentlicht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.07.2016 bis 21.07.2016 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 29.06.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 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 29.03.2017 in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartau / Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdor.de ~~Bürgerservice~~ Bekanntmachungen- am 29.03.2017 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 22.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

Stockelsdorf, den 28.07.2017 — Die Bürgermeisterin -

7. Der katastermäßige Bestand am 19.06.2017 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 18.8.2017
Helten
- Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stockelsdorf, den 20.07.2017 — Die Bürgermeisterin -

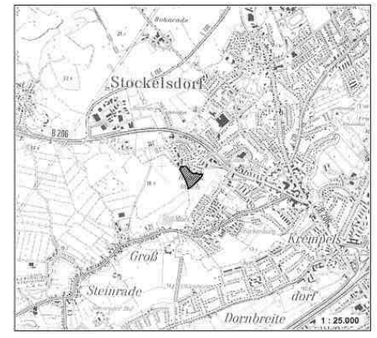
10. Die Bebauungsplansatzung Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stockelsdorf, den 20.07.2017 — Die Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 80 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, wo der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 08.08.2017 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 ~~Bürgerservice~~ Bekanntmachungen- am 08.08.2017 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 01.09.2017 in Kraft getreten.

Stockelsdorf, den 09.08.2017 — Die Bürgermeisterin -

Präambel
Aufgrund des § 10 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 17.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Straße Bahndamm, südwestlich des Weidenweges sowie nordöstlich der Gemeindegrenze zu Lübeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 80

für das Gebiet
südlich der Straße Bahndamm, südwestlich des Weidenweges sowie nordöstlich der Gemeindegrenze zu Lübeck

Stockelsdorf