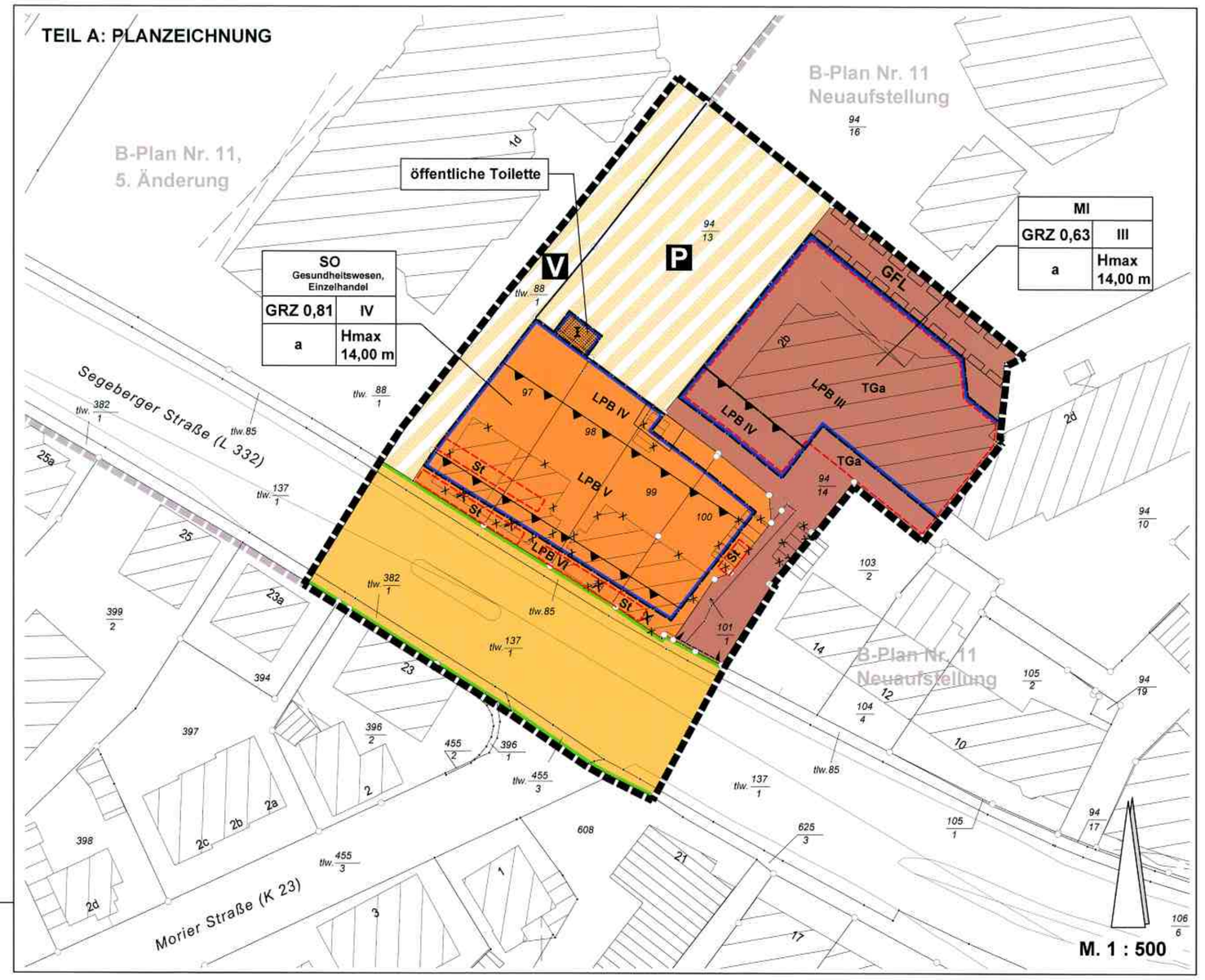
SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11-NEUAUFSTELLUNG, 6. ÄNDERUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Gesundheitswesen, Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO))

- GRZ 0,63 — Grundflächenzahl (z.B. 0,63) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- H max. — maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Parkfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtbereich

BEREICHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen
- LPB V — Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier Lärmpegelbereich V

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa — Tiefgaragenstellplätze
- St — Stellplätze

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GFL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge (Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- öffentliche Toilette — Ausschließliche Nutzung: Öffentliche Toilette (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 94/13 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- X 20 X — künftig entfallender Gebäudebestand

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, von Gastronomie sowie eines öffentlichen Toilettenhäuschens und in den Obergeschossen der Unterbringung von Einrichtungen des Gesundheitswesens.

1.2 Im Sondergebiet sind im Erdgeschoss zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlagen 1, 2 und 3,
- Restaurants, Gaststätten, Imbissstuben, Cafés, Eissalons,
- öffentliches Toilettenhäuschen.

1.3 Im Sondergebiet sind in den Obergeschossen zulässig:
- Einrichtungen des Gesundheitswesens.
  In den Obergeschossen werden ausnahmsweise zugelassen:
- Wohnungen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.4 Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Weiterhin sind Spielhallen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 33i GewO und im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17, § 19 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl kann sowohl im Sondergebiet als auch im Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch unterirdische bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet und im Mischgebiet ist jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Bebauung ohne oder mit Unterschreitung von Abstandsflächen ist zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.

3.2 Im Sondergebiet SO ist eine Bebauung auf der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - zugewandten Grundstücksgrenze oder eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsfläche zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.

3.3 Im Mischgebiet ist eine Bebauung auf der der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - zugewandten Grundstücksgrenze zulässig, soweit dies mit der Landesbauordnung vereinbar ist.

4 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze

4.1 Im Sondergebiet sind auf der straßenzugewandten Seite maximal 9 Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R'w,res	Büroräume erf. R'w,res	Räume der Gesundheitseinrichtungen, je nach Schutzbedürftigkeit erf. R'w,res
III	35 dB	30 dB	30 - 35 dB
IV	40 dB	35 dB	35 - 40 dB
V	45 dB	40 dB	40 - 45 dB
VI	50 dB	45 dB	45 - 50 dB

5.2 Für teilweise oder vollständig von der Segeberger Straße abgewandte Gebäudeseiten bzw. für zurückliegende Gebäude können mit entsprechendem rechnerischem Nachweis Abschläge durch Abschirmungseffekte in Ansatz gebracht werden.

5.3 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

5.4 Sofern Wohnnutzungen realisiert werden, sind Überschreitungen der Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht durch baulichen Schallschutz in Form von Doppelfassaden, verglaste Balkone o.ä. zu kompensieren. Ohne derartige Maßnahmen ist die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen VI und V ausgeschlossen, sofern sich nicht nach Nr. 2 durch Abschirmungseffekte bzw. durch Abstand Beurteilungspegel von <70 dB(A) am Tag bzw. <60 dB(A) in der Nacht ergeben.Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Dachterrassen sind in den Lärmpegelbereichen VI und V soweit baulich (z.B. durch Verglasungen) zu schützen, dass die Beurteilungspegel am Tag nicht über 60 dB(A) liegen.

5.5 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen von Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, ist in den Lärmpegelbereichen VI und V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.Dies wird ebenfalls für tagsüber genutzte Wohnräume sowie für schutzbedürftige Räume der Gesundheitseinrichtungen an der der Segeberger Straße zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen VI und V empfohlen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

5.6 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn sich aufgrund dauerhaft veränderter Verkehrsbelastungen der Segeberger Straße geringere Lärmimmissionen außen vor den Fassaden einstellen als die, die den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche zugrunde liegen.

5.7 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 5.1 bis Nr. 5.6 ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu erbringen.

II Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6)

1 Im Sondergebiet ist auf der straßenzugewandten Seite das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit zurücktretender Vorderwand auszubilden.

2 Die im Sondergebiet und im Mischgebiet festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Fahrstuhlschächte, Antennen, Blitzableiter usw. als untergeordnete Bauteile um bis zu 1,50 m überschritten werden.

III Hinweise

1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein -Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio -Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 3: Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.11.2009
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet unter www.stockelsdorf.de am 09.12.2009. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer / Stockelsdorfer Teil" am 08.12.2009 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.11. bis zum 29.11.2010 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.11.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Bauen, Planung und öffentliche Sicherheit hat am 24.01.2011 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 und die umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 21.02. bis 21.03.2011 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, im Internet unter "www.stockelsdorf.de " am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer / Stockelsdorfer Teil" am 08.12.2009 bekannt gemacht.
   Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegeben.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

   Gemeinde Stockelsdorf, 13. Dez. 2011 gez. Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Gemeindevertretung hat im Rahmen eines satzungsändernden Beschlusses am 05.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

9. 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 und die umweltbezogenen Informationen haben verkürzt in der Zeit vom 13.07. bis 27.07.2011 und vom 08.08. bis 22.08.2011 während folgender Zeiten nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB erneut 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 erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter "www.stockelsdorf.de " am 29.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer / Stockelsdorfer Teil" am 28.07.2011 bekannt gemacht.
   Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegungen gegeben.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB am 27.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

    Gemeinde Stockelsdorf, den 13. Dez. 2011 gez. Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin

11. Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 04.11. bis 05.12.2011 während folgender Zeiten nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut 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 erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter "www.stockelsdorf.de " am 26.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer / Stockelsdorfer Teil" am 25.10.2011 bekannt gemacht.
    Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegungen gegeben.

13. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB am 14.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

    Gemeinde Stockelsdorf, den 13. Dez. 2011 gez. Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin

14. Der katastermäßige Bestand am 08.11.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

    Bad Schwartau, den 13.12.2011 - Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

15. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

    Gemeinde Stockelsdorf, den 13. Dez. 2011 gez. Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin

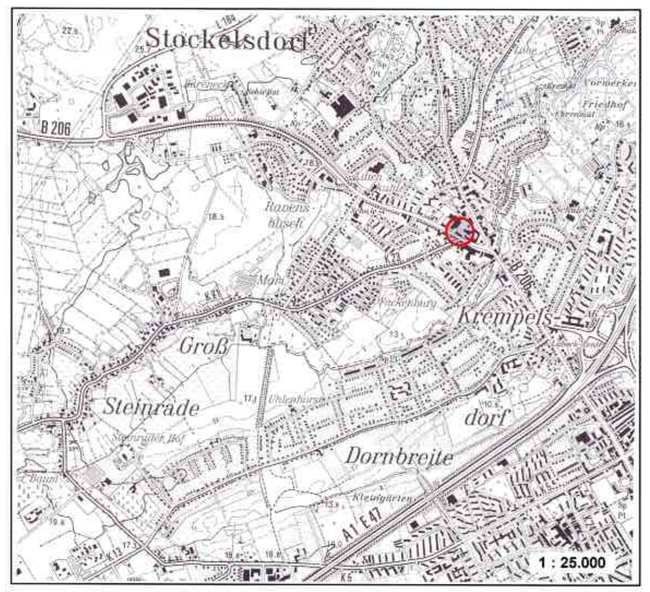
Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. §13 a des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11-Neuaufstellung, 6. Änderung „Ortszentrum", Gebiet nordöstlich der Segeberger Straße, südöstlich des Rathausmarktes sowie südwestlich der Sparkasse Holstein , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

    Gemeinde Stockelsdorf, den 13. Dez. 2011 Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin

17. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung im Internet unter www.stockelsdorf.de am 15.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer / Stockelsdorfer Teil" am 14.12.2011 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung im Internet 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.12.2011 in Kraft getreten.

    Gemeinde Stockelsdorf, den 16. Dez. 2011 Brigitte Rahlf-Behrmann, Bürgermeisterin



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 11-Neuaufstellung, 6. Änderung

Für das Gebiet:

"Ortszentrum", Gebiet nordöstlich der Segeberger Straße (L 332), südöstlich des Rathausmarktes sowie südwestlich der Sparkasse Holstein

Stockelsdorf