SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM B-PLAN NR. 43 "BRANDENBROOK/HOLZKAMP"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §4, §6 und §8 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
- II – Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- FHmax. – Firsthöhe maximal (z.B. 10,0 m)

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

- Baugrenze
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- o – Offene Bauweise
- ab – Abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Vg – Verkehrsgrünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- RRB – Regenrückhaltebecken und Löschteich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Flächendarstellung mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Ö = Öffentlich; P = Privat; G = Gärtnerisch gestaltete Fläche; KS = Knickschutzstreifen; V = Extensive Mähwiese
- Knicks

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

- Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anplanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und §1a BauGB))
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB und §1a BauGB))
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und §1a BauGB))
- ÖM/PM/PAM/ÖAM – Bezeichnung der Maßnahmenflächen (s. Teil B Text Nr. 5)

Sonstige Planzeichen

- 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 Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB III-V – Lärmpegelbereiche (LPB) für die gemäß Teil B Text Nr. 7.2 passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Lw"max 60/45 – Maximal zulässige Schallleistung in dB(A) je m² Grundfläche Tag-/ Nachtwert (s. Teil B Text Nr. 7.1)
- Höhenbezugspunkt (H1 – H8)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
- St – Stellplätze
- A – Abfallbehälterstandort
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen, die von baulichen Anlagen frei zu halten sind (s. Teil B Text Nr. 6.4)

Darstellung ohne Normcharakter

- 28/4 – Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Fußweg durch Grünanlage
- Wasserflächen
- Gräben
- T – Teich
- A ..... A – Schnittbezeichnung
- Entfallender Gebäudebestand
- üNN – über Normal Null
- Geplante Grundstücksteilung
- Spielplatz (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Gemeindegrenze zur Hansestadt Lübeck
- Umgrenzung der Flächen die entlang der Bundesstraße von einer Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))
- 20m – Bemaßung – Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahnkante gemäß §9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Verrohrtes Verbandsgewässer Nr. 4
- 6m – Bemaßung

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5, 6 und 9 sowie §4, 6 und 8 BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Spielhallengewerbe gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. In den Gewerbegebieten (GE) können Ausnahmen für Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit produzierenden oder Handwerksbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 700qm, für Betriebsleiterwohnungen gemäß §1 Abs. 5 BauNVO geschaffen werden.

1.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Spielhallen und Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten (GE) sind pro Betrieb maximal 1 Wohnung für Aufsichts– und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsleiter als Ausnahme gemäß §1 Abs. 6 BauNVO zulässig. Abweichend davon ist in den Bereichen, die die Flächen mit Verkehrsregen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Errichtung von Wohnungen generell nicht zulässig.

1.4 In den Mischgebieten (MI) sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe nach §6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Außerdem ist in den Bereichen, die die Flächen mit Verkehrsregen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, die Errichtung von Wohnungen generell nicht zulässig.

1.5 Die nach §4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE / ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE (§9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Wohnungen wird in den WA–Gebieten pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten und auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500qm pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung und 300qm pro Wohngebäude für Doppelhausbebauung.

3. BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1,50 m von den Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser oder Vorsätzer) bedingt sind.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m kann ausnahmsweise bei Wintergärten (Gebäudeteilen mit mehr als 70% verglasten Außenflächen) auf einer Länge von maximal 5,0 m zugelassen werden, außer in den gekennzeichneten Bereichen.

3.3 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den mit "ab" gekennzeichneten Baugebieten auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand gemäß §22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §16 und §18 BauNVO)

4.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In den WA– und MA–Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Mitte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudewand nicht höher als 0,60 m über dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenpunkt) und nicht tiefer als der Bezugspunkt (Höhenpunkt) liegen.

4.2 Bei abfallendem Gelände oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe konstruktiv (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

4.3 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.

4.4 Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt, höchste Dachkante) ist in allen Baugebieten der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt (Höhenpunkt). Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a u. b BauGB, §1a Abs. 3 BauGB sowie §14 Abs. 1 BauNVO, §15a LNatSchG und §42 Abs. 1 BNatSchG)

5.1 Öffentliche Grünfläche im Süden (Öffentliche Maßnahme, ÖM1)
Die südöstliche öffentliche Grünfläche (ÖM1) dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB). Die Fläche ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.14, Nr.15 und Nr.25a und b BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG zu einer extensiven Mähwiese zu entwickeln. Die mit der Planzeichnung dargestellte Bindung zur Pflanzung von Bäumen ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen auszuführen. Darüber hinaus sind an den äußeren Flächengrenzen insgesamt 140m Strauchhecken durch eine dreireihige Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Ein weiterer Gehölzzuwachs ist dauerhaft zu unterbinden.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens / Löschwasserteiches ist gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig. Dieses ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB naturnah mit geschwungenen Ufern und vorliegenden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 auszubilden. Bei der Gestaltung des Beckens sind Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den technisch konstruktiv notwendigsten Umfang zu beschränken. Die Anlage einer Pflegeschutt ist in Form eines Schotterrasengittersteins zulässig.

Die Wallsohnenfläche ist insgesamt zu den angrenzenden Nutzungen durch einen vorzuliegen Wallfuß mit Holzpfählen einzufassen. Sofern für den Regenrückhaltebecken eine gesonderte Einzäunung erforderlich wird, ist diese mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.2 Zentrale öffentliche Grünfläche (Öffentliche Maßnahme, ÖM2)
Die zentrale öffentliche Grünfläche (ÖM2) dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB). Die Fläche ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.14, Nr.15 und Nr.25a und b BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG zu einer extensiven Mähwiese zu entwickeln. Die mit der Planzeichnung dargestellte Bindung zur Pflanzung von Bäumen ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen auszuführen. Darüber hinaus sind an den äußeren Flächengrenzen insgesamt 140m Strauchhecken durch eine dreireihige Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Ein weiterer Gehölzzuwachs ist dauerhaft zu unterbinden.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens / Löschwasserteiches ist gem. §9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig. Dieses ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.15 und 25a BauGB naturnah mit geschwungenen Ufern und vorliegenden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 auszubilden. Bei der Gestaltung des Beckens sind Flächenbefestigungen und Versiegelungen auf den technisch konstruktiv notwendigsten Umfang zu beschränken. Die Anlage einer Pflegeschutt ist in Form eines Schotterrasengittersteins zulässig.

Die Wallsohnenfläche ist insgesamt zu den angrenzenden Nutzungen durch einen vorzuliegen Wallfuß mit Holzpfählen einzufassen. Sofern für den Regenrückhaltebecken eine gesonderte Einzäunung erforderlich wird, ist diese mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.3 Öffentliches Grünfläche am Planstraße A (Öffentliche Maßnahme, ÖM3)
Die südlich der § 206 liegenden öffentlichen Grünflächen (ÖM3) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB). Die Flächen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.14, Nr.15 und Nr.25a und b BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG zu extensiven Mähwiesen zu entwickeln. Die mit der Planzeichnung dargestellt Pflanzbindung beiden des GE2–Gebiets ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen auszuführen. In den anderen Bereichen der Teilflächen ist ein weiterer Gehölzzuwachs dauerhaft zu unterbinden. Die Anlage von Bodenmulden zur Versickerung und Ableitung von Regenwasser der angrenzenden Grundstücke ist zulässig. Flächenversiegelungen sind grundsätzlich unzulässig. Die Fläche ist gegen ein Betreten zu sichern.

5.4 Öffentliche Knickschutzstreifen (Öffentliche Maßnahme, ÖM4)
Entlang des von der Segeberger Straße nach Norden Richtung Segeberger Landstraße verlaufenden Knicks sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25a BauGB sowie i.V. mit §15a LNatSchG sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG entsprechend der Planzeichnung beidseitig öffentliche Knickschutzstreifen anzulegen, die zugleich dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB) dienen.
Die Knickschutzstreifen sind als Knickbäume ohne Gehölzzwischen zu entwickeln und von jeglicher Nutzung, Bebauung bzw. sonstiger Flächenversiegelung freizuhalten. Die Anlage von Bodenmulden zur Versickerung und Ableitung von Regenwasser der angrenzenden Grundstücke ist zulässig.

5.5 Öffentliche Grünfläche an Planstraße A (Öffentliche Maßnahme, ÖM5)
Die westlich der Planstraße A liegende öffentliche Grünflächen (ÖM5) dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB). Die Fläche ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.14, Nr.15 und Nr.25a BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG neben der dargestellten Pflanzbindungen zu einer extensiven Mähwiesen zu entwickeln. Die Pflanzbindungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzarten umzusetzen.
Die Anlage von Bodenmulden zur Versickerung und Ableitung von Regenwasser der angrenzenden Grundstücke ist zulässig. Flächenversiegelungen sind grundsätzlich unzulässig. Die Fläche ist gegen ein Betreten zu sichern.

5.6 Private Grünflächen südlich der B206 (Private Maßnahme, PM1)
Die südlich der B 206 liegenden privaten Grünflächen (PM1) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs. 3 BauGB). Für die Flächen gelten gem. §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs.1 Nr.14 und Nr. 15 BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG die Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen ÖM3 nach Teil B Text Nr. 5.3. Darüber hinaus sind hier die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie sonstiger Flächenversiegelungen grundsätzlich unzulässig.

5.7 Private Grünfläche mit Heckepflanzung (Private Maßnahme, PM2)
Die entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen der WA1–Gebiete liegenden privaten Grünflächen (PM2) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs.3 BauGB).
Auf diesen Flächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs1 Nr.15 und Nr.25a BauGB sowie i.V. mit §42 Abs.1 BNatSchG neue Feldgehölzhecken anzulegen und zu entwickeln.
Dazu sind zweireihig Laubgehölzarten des bunten Knicks zu pflanzen. Darüber hinaus sind in einem Abstand von 20m heimische Laubbäume als Überhälter zu pflanzen.

5.8 Errichtung eines Wurzelschutzraumes (Private Maßnahme, PM3)
In der gem. Planzeichnung im WA1–Gebiet südlich der Segeberger Straße ausgewiesenen Schutzzone im Kronentraufenbereich der vorhandenen Buche ist gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB jedwede Veränderungen des Wurzelraumes durch Bodenaus– und abtrag, Verdichtungen und Versiegelungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO unzulässig. Der innerhalb der dargestellten Schutzzone gelegene Wurzelraum ist gegen ein Betreten durch Fahrzeuge zu sichern und als offener grün–, stauden– oder strauchbewachsener Baumstandort zu entwickeln.

Davon abweichend ist die Anlage einer überfahrbaren Baumscheibe zulässig, sofern der vorhandene Wurzelraum innerhalb der Schutzzone durch luft– und wasserdurchlässige Platten und unter Verwendung von Wurzelschützen und/oder Punktfundamenten lenpflichtig konstruktiv vor Bodenverdichtungen und Wurzelbeschädigungen geschützt sowie der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

5.9 Gestaltung und Sicherung von Baumstandorten im Straßenraum
Die in den Verkehrsflächen als zu pflanzen dargestellten Bäume sind gem. §9 Abs1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs1 Nr.25a BauGB i.V. mit §1a Abs.3 BauGB mit grün–, stauden– oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 6qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

5.10 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
In den Gebieten GE1–3 sowie den MI–Gebieten sind auf den privaten Grundstücken gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB i.V. mit §1a Abs3 BauGB je angefangene 400qm nicht überbaubar Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgemäßer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
In den WA1–Gebieten sind auf den privaten Grundstücken gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB i.V. mit §9a BauGB je angefangene 400qm nicht überbaubar Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücke, auf denen nach Teil B Text Nr. 5.7 (PM2) Private Grünflächen mit Heckepflanzung festgesetzt sind.

5.11 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
Alle privaten Stellplatzflächen der WA1–, W und GE1–3 Gebiete sowie die Grundstückszufahrten der WA1–Gebiete sind gem. §9 Abs.20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Große Fugen Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiger– bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

5.12 Eingrünung von privaten PKW–Stellplätzen
Auf den privaten Grundstücken sind PKW–Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs1 Nr.25a BauGB für je angefangene 5 Auf den privaten Grundstücken sind PKW–Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr.20 i.V. mit §9 Abs1 Nr.25a BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum zu begrünen. Die Baumstandorte sind mit grün–, stauden– oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrschutz versehen wird.

5.13 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tierarten
Zum Schutz der im Plangebiet sebst sowie in dem mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind folgende Artenschutzmaßnahmen umzusetzen:

5.13.1 Öffentliche Grünfläche mit künstlichen Verbindungfunktion (Öffentliche Artenschutzmaßnahme, ÖAM1)
Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Unterführung der Brücke unter der B206 dient dem Schutz besonders und streng geschützter Tierarten gem. §42 Abs.1 BNatSchG.
Die Teilflächen beiderseits des vorhandenen Fuß– und Radwegs sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. Nr.15 BauGB und i.V. mit §1a BauGB gegen ein Betreten zu sichern und als extensive Mähwiese zu entwickeln. Weiterer Gehölzzuwachs ist zu unterbinden. In beide Teilflächen ist eine Bodenmulde einzuarbeiten.

5.13.2 Schutzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Öffentliche Artenschutzmaßnahme, ÖAM2)
Im Verlauf der Planstraße A und B sowie der Segeberger Straße sind zum Schutz besonders und streng geschützter Tierarten gem. §42 Abs.1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und i.V. mit §1a BauGB Schutzbaßnahmen der Oberflächenentwässerung zur Unterbindung der Fallenwirkung empfohlenerder auszuführen. Straßer hinaus sind an der Planstraße A im Bereich der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ÖM3 und des Verkehrsgrüns auf einer Länge von 20m und im Bereich der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ÖM2 auf einer Länge von 40m die Straßenborde zur Unterbindung von Barrierewirkungen als Tiefborde zu setzen.

5.13.3 Anbringung von Spaltenquartieren für Fledermäuse (Private Artenschutzmaßnahme, PAM1)
Im Gebiet GE3 sind zum Schutz besonders und streng geschützten Tierarten gem. §42 Abs.1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und i.V. mit §1a BauGB an den Fassaden insgesamt zehn Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.

5.13.4 Strukturanreicherung in Heckenpflanzung (Private Artenschutzmaßnahme, PAM2)
Auf den nach Teil B Text Nr. 5.7 festgesetzten privaten Grünflächen zur Neuanlage von Hecken (PM2) sind zum Schutz besonders und streng geschützter Tierarten gem. §42 Abs.1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und i.V. mit §1a BauGB in die anzulegenden Feldgehölzhecken mit einem Abstand von 5 m beidseitig abwechselnd Totholz– und Steinhaufen einzubauen.

5.13.5 Schutzmaßnahmen gegen Fallenwirkungen auf privaten Grundstücksflächen
Auf allen privaten Grundstücksflächen sind zum Schutz besonders und streng geschützter Tierarten gem. §42 Abs.1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und i.V. mit §1a BauGB zur Unterbindung der Fallenwirkung Keller– und Lichtschächte mit Randerhöhungen einzubauen oder aber wie alle anderen Schächte und Anlagen der Oberflächenentwässerung empfohlenerder herzustellen bzw. abzudecken.

HINWEISE:
Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs– und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

6. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAUWEISE, DIE STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §22 Abs. 1 LBO sowie §12 und 14 BauNVO)

6.1 Für Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun gesetzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten.

6.2 In den MI– und WA–Gebieten sind die Dächer der Hauptgebäude entweder mit Pfannen oder Dachsteinen einzudecken. Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude in den MA–Gebieten hat zwischen 30°–48°und in den MI–Gebieten zwischen 21°–48° zu liegen. Ausgenommen sind Pultdächer, hier beträgt die zulässige Dachneigung 21°–30. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind sichtig vergrünte Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer erstellt werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig.

6.3 In allen MI– und WA–Gebieten soll die Dachneigung der Garagen mindestens 15° betragen, sofern kein Gründach errichtet wird.

6.4 In den gekennzeichneten Bereichen der WA–Gebiete, die von baulichen Anlagen frei zu halten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

6.5 In den Bereichen der Baugebiete, in denen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zulässig sind, sind diese im gleichen Material wie die Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

6.6 Sämtliche Versorgungs– und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.7 Es sind nur Sichtschutzwände in Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion mit transparent 7,0 m Länge pro Grundstück und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

6.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Abweichend davon beträgt die Größe der Werbeanlagen in den GE–Gebieten maximal 3 qm.

6.9 Blink–, Wechsel– und Reflexbeleuchtungen sind unterzagt (§9 Abs. 6 BauGB i.V. mit §92 LBO).

7. IMMISSIONSSCHUTZ
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO sowie §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit DIN 4109)

7.1 Die Gewerbegebiete (GE) sind im Sinne des §1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (Lw" in dB(A) je m² bezogen auf 1 m²) im festgesetzt:
GE1–Gebiet: Lw" = 60/45 dB(A) pro qm Tag–/Nachtwert
GE2a–Gebiet: Lw" = 65/50 dB(A) pro qm Tag–/Nachtwert
GE2b–Gebiet: Lw" = 60/45 dB(A) pro qm Tag–/Nachtwert
GE3 –Gebiet: Lw" = 62/47 dB(A) pro qm Tag–/Nachtwert

7.2 In den im Teil A Planzeichnung des B–Planes Nr. 43 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).
Die Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen) müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8 hinsichtlich des Schalldämmmaß zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

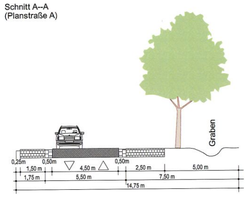
Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. R'w,res =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf. R'w,res =	40 dB	35 dB
LPB V	erf. R'w,res =	45 dB	40 dB

Für vorhandig von der B206 abgewandten südlichen Gebäudeseiten gelten um eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Das erforderliche resultierende Schalldämm–Maß R'w,res gilt für die gesamten Außenflächen eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen.
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm–Maße erf. R'w,res 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, Ausgabe November 1989.
Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind nördlich der Segeberger Straße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterstellung von den straßenabgewandten südlichen Gebäudeseiten zuläßt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der jeweiligen erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

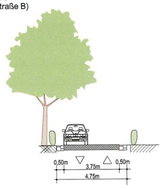
Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993.

Darstellung ohne Normcharakter

Schnitt A–A (Planstraße A)



Schnitt B–B (Planstraße B)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **28.06.1993**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) am **04.07.1993** erfolgt.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist öffentlicher Auslegung vom **17.05.2004** bis zum **24.05.2004** und vom **19.09.2005** bis zum **27.09.2005** durchgeführt worden.

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.11.2005** zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

4) Die Gemeindevertretung hat am **12.02.2007** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht beschlossen, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5) Den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **08.03.2007** bis zum **10.04.2007** 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 und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den B–Plan unberücksichtigt bleiben, am **27.02.2007** in der "Lübecker Nachrichten" (Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil) ortsüblich bekannt gemacht.

Stockelsdorf, den **2 7. Juni 2007** Bürgermeister

6) Der Katastermäßige Bestand wurde am **11.05.2007** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaul