



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ/Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Verkehrsfäche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen zugunsten Anlieger Flurstück 23/7 und 318	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Lärmschutzwand	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anbauverbotszone	§ 9 Abs. 1 FStrG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) künftig fortfallende Gebäude	
	Flurgrenze/Grenzstein	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bundesstraße	
	vorhandene Bäume	

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Dachgauben, Warme, untergeordnete Giebel und Wintergärten mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.20 Dachformen
Puttdächer sind unzulässig.
Trauf- und Firshähnen
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.
Die Firshöhe darf eine Höhe von 11,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Auf den WA-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,65 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

Auf den MI-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,8 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrastergitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit der Boden es zulässt.

5.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind mind. 25 m² für Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

6.00 Gliederung (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Tankstellen, Nr. 8 - Vergnügungsstätten sowie gemäß § 6 Abs. 3 - ausnahmsweise Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

7.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

7.10 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.10 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Mit Festsetzung von aktivem Lärmschutz.
Zur Festsetzung der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm wird eine Lärmschutzanlage von der südwestlichen Plangeltungsgrenze nach Nordosten entlang der Bundesstraße (mit einer Länge von ca. 31 m) sowie im Süden an diese anschließend entlang der südwestlichen Plangeltungsgrenze (mit einer Länge von 31 m) mit einer Höhe von 2,5 m über Gradiente der Straße festgesetzt.

Abbildung 5: Darstellung der geschlossenen auszuführenden ebenen Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage, Maßstab 1:1.000

Abbildung 6: Darstellung der geschlossenen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage, Maßstab 1:1.000

8.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 24 BauGB)

Der Knickschutzstreifen ist gegenüber der Wohnbaufläche dauerhaft einzuzulassen.
Im Knickschutzstreifen ist eine gärtnerische Nutzung unzulässig.
Die im Knick und im Knickschutzstreifen befindlichen Container sind vor Baubeginn zu entfernen.
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist straßenseitig und nach Außen zur freien Fläche einzugrünen mit Rankgewächsen. Die Lärmschutzwand ist durch entsprechende Rankhilfen zu ergänzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2013. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 23.09.2013 bis 01.10.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.05.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 03.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Elmenhorst, den 13.03.2021
L. S. gez. Wöhl
Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.03.2016 bis 15.04.2016 während folgender Zeiten, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.00 Uhr, mittwochs von 7.00-12.00 Uhr, zusätzlich montags von 14.00-15.30 Uhr und donnerstags von 14.00-17.30 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land, in 22493 Schwarzenbek, Gülzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 29.02.2016 bis 08.03.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schwarzenbek-land.de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 21.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Elmenhorst, den 13.03.2021
L. S. gez. Wöhl
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 23.07.2019, in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Schwarzenbek, den 08.03.2021
S. gez. Wachsmuth
öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 13.05.2019 bis 14.06.2019 während folgender Zeiten, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.00 Uhr, mittwochs von 7.00-12.00 Uhr, zusätzlich montags von 14.00-15.30 Uhr und donnerstags von 14.00-17.30 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land, in 22493 Schwarzenbek, Gülzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 03.05.2019 bis 11.05.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schwarzenbek-land.de ins Internet gestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 02.05.2019 zur Stellungnahme vorgelegt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.02.2020/04.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Elmenhorst, den 13.03.2021
L. S. gez. Wöhl
Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Elmenhorst, den 13.03.2021
L. S. gez. Wöhl
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindeverwaltung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 15.03.2021 bis 23.03.2021 durch Aushang - ortsbüchlich bekannt gemacht. 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, Erwidrigungsansprüche 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 23.03.2021 in Kraft getreten.
Elmenhorst, den 23.03.2021
L. S. gez. Wöhl
Bürgermeisterin

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst übereinstimmt. Auf Anträge beim Amt Schwarzenbek-Land Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Bauen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

GEBIET:
"NORDWESTLICH DER B 207, NÖRDLICH DER TWIETE UND ÖSTLICH DER STRASSE AUF DER HORST"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbaudordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.02.2020/04.02.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, für das Gebiet:
"Nordwestlich der B 207, nördlich der Twiete und östlich der Straße Auf der Horst"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise:
Es gilt die Bauzonenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnerverordnung 1990 vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ÜBERSICHT

ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel. 04104-4845
E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ELMENHORST
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG