

Gemeinde Badendorf

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11

Gebiet: Nördlich Hauptstraße, östlich Haus Nr. 34,
westlich Haus Nr. 25

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe in den WA-Gebieten bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt der Hauptstraße.

Ausnahmsweise ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig, wenn das entsprechende Baugrundstück eine Mindestgröße von 1.000 m² aufweist und die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Länge von 20 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 600 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften betragen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 4 m breiten Streifens hinter den an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsflächen (von der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur privaten Erschließungsstraße) nicht zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den WA-Gebieten ist als Obergrenze je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als offene Vegetationsfläche auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen sind unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Auf der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 ist an den zur freien Landschaft liegenden Seiten der Baugrundstücke jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Dem Plangebiet werden im Flächenpool der Gemeinde 3.180 m² als externe Ausgleichsfläche sowie an der K 78 westlich der Ortslage 85 m Knickneuanlage zugeordnet.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,60 m zulässig.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Bereich der Baugrundstücke 1 bis 3 sowie 11 bis 14 alle Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Festsetzung gilt nicht für die der Kreisstraße (K 78) vollständig abgewandte Gebäudeseite (Nordfassade).

Zum Schutz vor Sportlärm ist Innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (ggf. Wall-/Wandkombination) mit einer wirksamen Höhe von 3,50 m über Niveau der nordwestlich angrenzenden Tennisplätze anzulegen. Bei einer Wall-/Wandkombination muss die Wand eine flächenbezogene Masse von 10 kg/m² aufweisen. Im Bereich der Baugrundstücke 4 bis 6 sind die ab 1. Obergeschoss gelegenen Fenster von Wohn- und Schlafräumen zu von den Tennisplätzen abgewandten Seiten zu orientieren. Soweit Schlafräume zur lärmzugewandten Seite orientiert werden, sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite durchzuziehen. Die Fenster der Räume sind nur auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Wird im Rahmen eines Einzelnachweises durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben ermittelt, dass sich die resultierende Außenlärmbelastung infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstamm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig.

9. Anzahl der Stellplätze und Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Auf den Baugrundstücken sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer Neigung von 20-50° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Unterschreitung der Hauptdachneigung bis mindestens 15° zulässig.

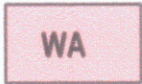
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungsstraßen sind in einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen


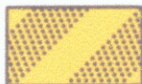


Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe (s. Text (Teil B), Ziff. 1)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze



Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstückszufahrt



Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Lärmschutzwall

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Lärmschutzmaßnahme (ggf. Wall-/Wandkombination)

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Leitungsrecht (L) gem. § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten Grundstück 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

4.50



Vermaßung in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

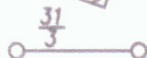


Knicks gem. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellung

①

Grundstücksnummerierung



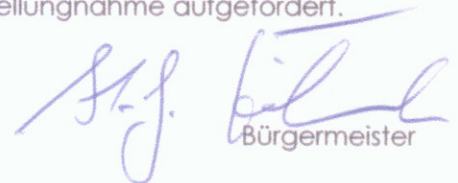
Höhenbezugspunkt

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 21.12.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.09.2011 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 22.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2011 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 haben in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 während folgender Zeiten jeweils von Mo. bis Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.12.2011 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Badendorf, 19.06.2012




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 27.05.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 15.06.2012




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2011, 23.04.2012 und 04.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2012 bis 21.05.2012 mit verkürzter Frist während folgender Zeiten jeweils von Mo. bis Fr. von 8.30 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.04.2012 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

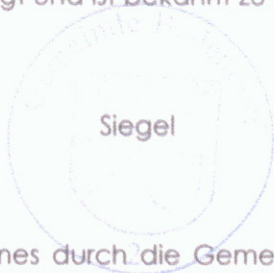
Badendorf, 19.06.2012



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

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

Badendorf, 19.06.2012



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 24.06.2012 in Kraft getreten.

Badendorf, 25.06.2012



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~04.06.2012~~ 04.06.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: