

SATZUNG DER GEMEINDE BRUNSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - "HAUSKOPPEL"

FÜR DAS GEBIET: ORTSTEIL LANGELOHE, -SÜDLICH HAUPTSTRASSE BIS ANGRENZEND
AN BEBAUUNG REINBEKER WEG (FLURSTÜCK 14/28, 14/16 UND 14/29)

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

1.1 WA –allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Carports sind mit Ausnahme der beiden rückwärtigen Grundstücke 12 und 23 nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen in der Tiefe des jeweiligen Baufeldes.

1.3 Vorgartenzonen § 14 Abs. 1 BauNVO

In den festgesetzten Vorgartenzonen ist jegliche Errichtung baulicher Anlagen bzw. Nebenanlagen unzulässig (Ausnahme zulässige Einfriedungen und zulässige Zufahrten/Zuwegungen).

1.4 Mindestgrundstücksgrößen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 600 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 500 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet ist pro vollendeten 400 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO

Im WA sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

- max. zulässige Wandhöhe für alle Dachformen WH max.: 4,50 m; (gem. Definition nach § 6 (4) LBO S-H)
- max. zulässige Firsthöhe für alle Dachformen FH max.: 10,00 m;
- Nebenanlagen: FH max: 4,50 m
- max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden (Sockelhöhe): 0,60 m
- max. zulässige Höhe Drempe: 0,60 m

Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

2.2 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.

2.3 Ein- und Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Beim Bau von Einzelhäusern ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 5,50 m Breite zulässig. Beim Bau von Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

2.4 Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung K (Knickschutzstreifen) sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung S (Sichtflächen) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der übergeordneten Straße dauernd frei zu halten.

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung A (Anbauverbotszone) sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Diese Festsetzung ist an die derzeitige Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze gebunden und entfällt bei deren Verschiebung an den westlichen Gebietsrand.

2.5 Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung des passiven Lärmschutzes werden gemäß § 9(1) 24 BauGB für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend des im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches III vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'_w,res) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, und ähnliches erf.R'w,res / dB	Büroräume u.ä. erf.R'w,res / dB
III	61 bis 65	35	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Für die Wohngebäude entlang der Hauptstraße (L 160) sind neben den o.g. Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in allen Schlaf- und Kinderzimmern, die der Straße zugewandt sind, schallgedämmte Lüftungen so vorzusehen - sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann -, dass ein Lärmpegel im Innenraum von 35 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

II. Grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.1 Innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mind. 6 Straßenbäume zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Die in der Planfassung festgesetzten Standorte der Straßenbäume können in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig verändert werden. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 qm vorzusehen.

Hinweise:

Eine Artenauswahlliste für geeignete Bäume ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.2 Innerhalb privater Grundstücksflächen

Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweis:

Eine Artenauswahlliste für geeignete Bäume ist dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine bestimmte Höhe über Straßenniveau nicht überschreiten. Für feste Bauten wie z.B. Mauern und Zäune ist dies max. 1,20 m und für Anpflanzungen wie freiwachsende oder geschnittene Hecken max. 1,80 m.

An Sichtdreiecken und Grundstücksausfahrten darf generell die Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

4. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen.

5. Dachgestalt

5.1 Dachformen

Zulässig sind alle Dachformen außer Pultdach.

5.2 Dachneigungen

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

5.3 Dachdeckungsmaterialien

Unzulässig sind spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien (z.B. glasierte bzw. engobierte Pfannen); Solaranlagen sind zulässig.

6. Materialien der Außenwände

Metallisch-glänzende Fassaden und Verglasungen aus verspiegelten oder farbig wirkenden Gläsern sind nicht zulässig.

7. Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

8. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und/oder Metall zulässig.

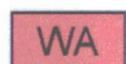
9. Gestaltung von Zufahrten und Zuwegungen

Für Zufahrten und Zuwegungen auf privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich ökologisch wirksame wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies-/Spaltdecken oder Schotterrasen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO



Vorgartenzonen (s. textl. Festsetzungen I.1.3)
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,25

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg



Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



Anpflanzen: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstückes 14/29
§ 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zweckbestimmung:



Knickschutzstreifen



Sichtflächen



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen
gem. DIN 4109



Lärmpegelbereich III



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 10
§ 9 Abs. 7 BauGB

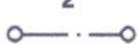
Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

$\frac{51}{2}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Flurstücksgrenze



Geplante Grundstücksgrenzen



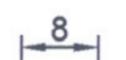
Böschung



Sichtdreieck



Bauabschnitt mit Nummer, z.B. I



Bemassung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **07.12.2005**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ am **15.09.2006**.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **27.09.2006** durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ am **15.09.2006**.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **27.11.2006** (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am **07.03.2007** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **16.04.2007** bis einschließlich **18.05.2007** während der Dienststunden 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, am **05.04.2007** durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Brunsbek, den **30. JUL. 2007**



Olef Feber
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am **06. AUG. 2007** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **07. AUG. 2007**



Karsten Sprick
- Öffentl. bestell. Vermessungsing -

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **04.07.2007** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **04.07.2007** als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Brunsbek, den **30. JUL. 2007**



Olef Feber
- Bürgermeister -

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

Brunsbek, den **30. JUL. 2007**



Olef Feber
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von **Verfahrens- und Formvorschriften** und von Mängeln der Abwägung einschließlich **der sich ergebenden Rechtsfolgen** (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Im Weiteren ist auf die Möglichkeit, **Entschädigungsansprüche geltend zu machen** und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die **Rechtswirksamkeit** des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 04.08.2007 in Kraft **getreten**.

Brunsbek, den **08. AUG. 2007**



Olef Feber
- Bürgermeister -