



# **SATZUNG DER GEMEINDE DELINGSDORF, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 2. ÄNDERUNG**

GEBIET: südwestlich Lohe gerade Nrn. 40 bis 42a sowie Lärmschutzeinrichtungen auf der Sportanlage

# TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fußsteig der Straße Lohe) zulässig.  
(§9(1)4 BauGB)
2. Grundstückszufahrten und Grundstückszuwegungen außerhalb festgesetzter GFL-Rechte auf den Baugrundstücken, sowie nicht überdachte Stellplätze, sind wasser-durchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.  
(§9(1)20 BauGB)
3. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.  
(§9(1)1 BauGB + §14(2) BauNVO + §1(9) BauNVO)
4. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.  
(§9(1)13 BauGB)
5. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 450 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.  
(§9(1)3 BauGB)
6. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. Sie sind somit zusätzliche Versiegelungsanteile.  
(§9(1)1 BauGB + §19(4) BauNVO)
7. Die Flächen bzw. Flächenanteile von festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke und bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen anzurechnen.  
(§9(1)1 BauGB + §9(1)3 BauGB)
8. Die Erdgeschoss-Sockelhöhen sind mit einer Höhe bis 0,6 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fußsteig der Straße Lohe) zulässig, für rückwärtige Baugrundstücke gilt diese Erdgeschoss-Sockelhöhenfestsetzung nicht.  
(§9(1)1 BauGB)
9. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 9,0 m über Erdgeschoss-Sockel des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.  
(§9(1)1 BauGB)

10. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,6 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind bis 0,9 m Höhe nur für die Baugrundstücke 1, 3 und 5 zulässig.  
(§9(1)1 BauGB + §31(1) BauGB)
11. Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen festgesetzt. Die Dachneigungen werden von 30 Grad bis 51 Grad Dachneigung festgesetzt. Bei Giebelwälmern ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.  
Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.  
(§9(4) BauGB + §84 LBO + §31(1) BauGB)
12. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.  
(§9(4) BauGB + §84 LBO)
13. Von der festgesetzten Breite (3,2 m) des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Westseite des Grundstückes Lohe Nr. 40 darf in beengten Grundstücksverhältnissen ausnahmsweise auf eine Mindestbreite von 3,0 m abgewichen werden, wenn die insgesamt erforderliche Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteiles gesichert werden kann.  
Von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der rückwärtigen Grundstückerschließungen Lohe Nr. 42 und Nr. 42a darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass das verlegte oder ergänzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in mindestens 3,5 m Breite gesichert ist und eine vollständige Erschließung hierüber erfolgen kann.  
(§9(1)21 BauGB + §31(1) BauGB)
14. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind für die auf die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck bezogenen südöstlichen Gebäudeseiten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III einzuhalten, für die auf die Bahnstrecke Hamburg/Lübeck bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten.  
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.  
(§9(1)24 BauGB + §31(1) BauGB)
15. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen sowie innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf allen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch

15. nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Umbauvorhaben betroffen sind.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

(§9(1)24 BauGB + §31(1) BauGB)

zu Textziffern 14 und 15:

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgende Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 14 und 15 sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$

$S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$ .

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

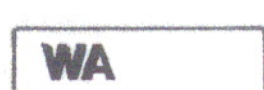
Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 - 2. Änderung  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9(7) BauGB



I  
0,3

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

§9(1)1 BauGB



BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

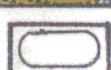
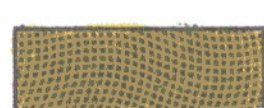
§9(1)2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie  
Grundstückszu- und abfahrt

§9(1)11 BauGB



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche  
Sportanlage

§9(1)15 BauGB



G, F, L  
2

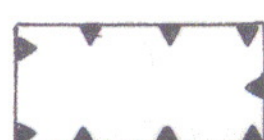
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)

Baugrundstücksbezeichnung als Zuordnung (z.B. 2)

§9(1)21 BauGB

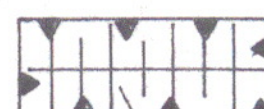


LPB III

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen sowie Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)



LSWW

Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen - kombinierter Lärmschutzwand / Lärmschutzwand

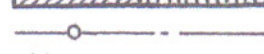
Lärmschutzwand / Lärmschutzwand mindestens + 3,5 m über Höhe des Sportanlage, bzw. der Stellplatzanlage am Mehrzweckhaus



Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen

§9(1)24 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



44  
6



[3]

Vorhandene bauliche Anlagen

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Gebäude mit Hausnummer

In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Künftig entfallender Einzelbaum

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB / ... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

**PRÄAMBEL:**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie des § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07. Oktober 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - 2. Änderung für das Gebiet: südwestlich Lohe gerade Nrn. 40 bis 42a sowie Lärmschutzeinrichtungen auf der Sportanlage bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. März 2009. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem dem "Stormarer Tageblatt" erfolgt am 06. August 2009.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 18. März 2009 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 18. März 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

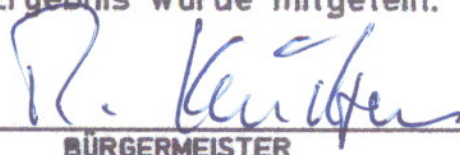
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. August 2009 bis zum 14. September 2009 einschließlich während folgender Zeiten: -Dienststunden- nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06. August 2009 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 30. Juli 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. September 2009 aufgefordert.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07. Oktober 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07. Oktober 2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 6. MRZ. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ahrensburg, den 14. OKT. 2009 (S)

  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Delingsdorf, den 14. DEZ. 2009 (S)

  
BÜRGERMEISTER

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 am 17. DEZ. 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 18. DEZ. 2009  
Delingsdorf, den 22. DEZ. 2009 (S)

in Kraft getreten.

  
BÜRGERMEISTER