



**SATZUNG DER GEMEINDE  
ELMENHORST, KREIS  
STORMARN, ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16  
- 2. ÄNDERUNG**

**GEBIET: Bereich des Grundstückes Bundesstrasse 5**

# **TEIL B - TEXT**

1. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§9(1)13 BauGB)
2. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 zur Abgrenzung der Mischgebietsbaufläche sind bis zu einer Höhe von 1,75 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Bundesstraße 75 zulässig, sofern die Einfriedigungen mindestens 6 m vom vorhandenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 75 entfernt sind. Ansonsten sind Einzäunungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Bundesstraße 75 zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedigungen wird bei dem tiefer liegenden Baugrundstück auf 2,0 m begrenzt. (§9(1)4 BauGB)
3. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen, Carports sowie Garagen ist auf den Hof- und Vorgartenflächen des Baugrundstückes zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 75 und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig. (§9(1)4 BauGB)
4. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§9(4) BauGB + §84 LBO)
5. Innerhalb der Bauflächen des Mischgebietes darf 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, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. (§9(1)1 BauGB)
6. Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung i.V.m. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO i.V.m. §1(9) BauNVO + §31(1) BauGB)
7. Die maximale Bauhöhe der Gebäude im Mischgebiet wird mit 12,0 m Höhe über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt.  
Die maximale Traufhöhe der Gebäude im Mischgebiet wird mit 7,5 m Höhe über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt. (§9(1)1 BauGB)
8. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. (§9(4) BauGB + §84 LBO)
9. Die Dachneigungen innerhalb des Mischgebietes mit einer zulässig zweigeschossigen Bebauung werden mit Neigungen von 15 Grad bis 40 Grad festgesetzt.  
Bei Giebelwalmen 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 + §31(1) BauGB + §84 LBO)

10. Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Mischformen hiervon zulässig. (§9(4) BauGB + §84 LBO)
11. Innerhalb der Mischgebietsbauflächen ist zur Fassadengestaltung nur rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Sockel, Brüstungen, Anbauten und Treppenhäuser sind in anderen Materialien und Farben zulässig. (§9(4) BauGB + § 84 LBO)
12. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 "Tankstellen" sowie Nr. 8 "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind. (§9(1) BauGB + §1(5) BauNVO)
13. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 " Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe" sowie Nr. 5 "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes in einem Abstand bis zu 15 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze (Plangebietsgrenze) nicht zulässig sind. (§9(1) BauGB + §1(5) BauNVO)
14. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 6 Abs. 3 "Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1) BauGB + §1(6) BauNVO)
15. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass auf dem Mischgebietsbauflächen in einem Abstand bis zu 15 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze (Plangebietsgrenze) "nicht störende Handwerksbetriebe" sowie "nicht störende Gewerbebetriebe" ausnahmsweise zulässig sind. (§9(1) BauGB + §1(9) BauNVO + §31(1) BauGB)
16. Gemäß § 9(1)24 des Baugesetzbuches ist auf den Baugrundstücken des Mischgebietes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. (Dies gilt, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Bauvorhaben 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)
17. Bei den nach § 9(1)24 des Baugesetzbuches innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8,9 und 10 für die Lärmpegelbereiche III, IV und V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Bundesstraße 75 bezogenem seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV und für die rückwärtigen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Bundesstraße 75 bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für alle Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

Noch Text Ziffer 17

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)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung an Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 16 und 17 sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliche
		dB(A)	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  $m^2$ .

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 %					
1	30	10%	20%	30%	40%	50%	60%
2	35	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
3	40	35/30 40/25	35/30	40/35	40/30	40/32 50/30	45/32
4	45	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
5	50	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
		55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-


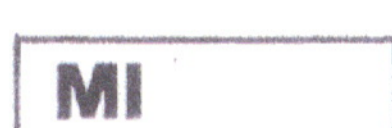

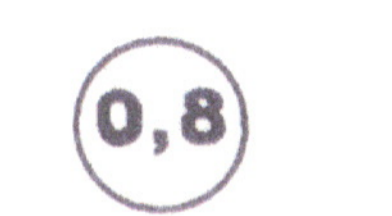

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

18. Die privaten Grünflächen der Knickrandstreifen entlang dem vorhandenen Knick sind als naturnahe feidrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. (§9(1)20 BauGB + §9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

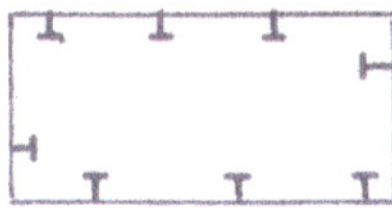
Planzeichen      Erläuterung      Rechtsgrundlage


## I. FESTSETZUNGEN

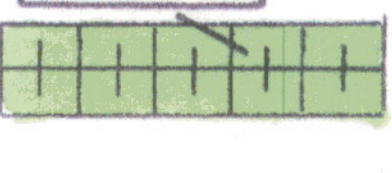
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 - 2. Änderung	§9(7) BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise Baugrenze	§9(1)2 BauGB

	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Private Grünfläche	§9(1)15 BauGB
--	--	---------------


	Knickrandstreifen, teilweise mit vorhandenem Knick	
--	--	--

	<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
--	--	---------------

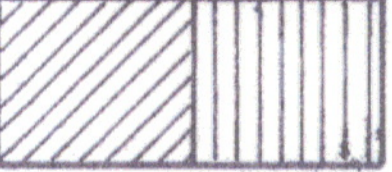
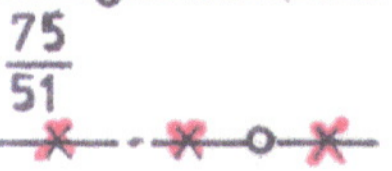
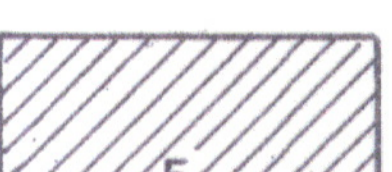
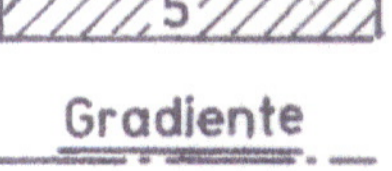
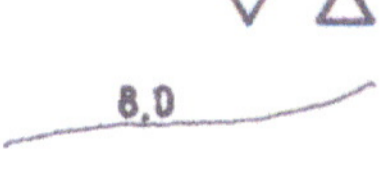


	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Lärmpegelbereiche nach Entwurf DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. III)	§9(1)24 BauGB
--	--	---------------

	<u>BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Knick	§9(1)25b BauGB
--	--	----------------

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz	§9(6) BauGB
--	--	-------------

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Gebäude mit Hausnummer	
	Fahrbahngradiente der Bundesstraße 75	
	Zufahrtnahme, Ein- und Ausfahrt	
	Höhenlinien, nicht NN-bezogen (Bezug auf Oberkante Sielschachtdeckel in Bundesstraße 75)	



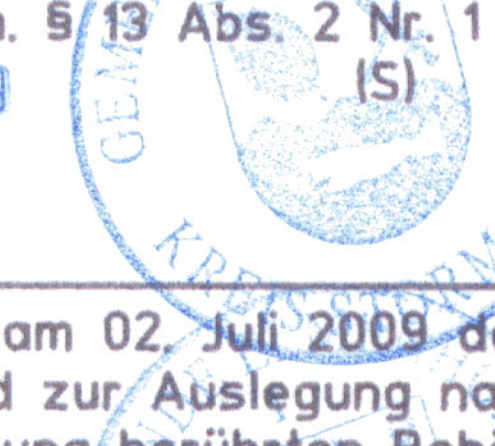

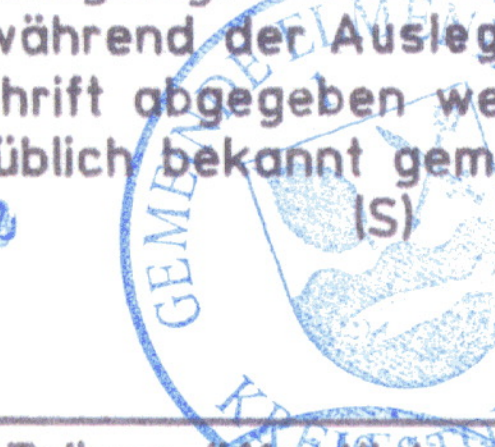


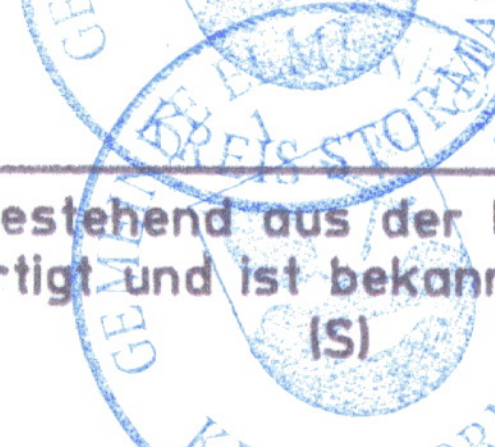
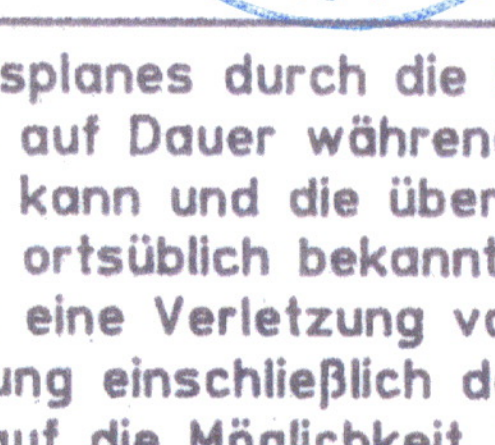

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. Oktober 2009

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - 2. Änderung für das Gebiet: Bereich des Grundstückes Bundesstraße 5

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02. Juli 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 "Stormarer Tageblatt" erfolgt am 23. Juli 2009.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- b) Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02. Juli 2009 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- c) 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.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- d) Die Gemeindevertretung hat am 02. Juli 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.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31. Juli 2009 bis zum 31. August 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 23. Juli 2009 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 16. Juli 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31. August 2009 aufgefordert.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- g) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. Oktober 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- h) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22. Oktober 2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- j) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Elmenhorst, den 17. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN
- k) 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 19. NOV. 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 wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 20. NOV. 2009 in Kraft getreten.  
Elmenhorst, den 23. NOV. 2009 (S)
-   
Karen Pina  
BÜRGERMEISTERIN