



**SATZUNG DER GEMEINDE
ELMENHORST, KREIS
STORMARN, ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 –
1. ÄNDERUNG**

GEBIET: Bereich des Grundstückes Bundesstrasse Nr. 11

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche des Fuß- und Radweges sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem zugehörigen Grundstücksniveau des Gewerbegebietsbaugrundstückes zulässig.
(§9(4)BauGB + §84 LBO)
2. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 zur Abgrenzung der Gewerbegebietsbaugrundstücke 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 und zur Bundesstraße 75 durch eine mindestens 1,0 m hohe Laubholzhecke eingegrünt 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 hier auf 2,0 m begrenzt.
(§9(4)BauGB + §84LBO)
3. Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken, sowie nicht überdachte Stellplätze, sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
(§9(1)20 BauGB)
4. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig.
(§9(1)4 BauGB)
5. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche zulässig.
(§9(1)t BauGB)
6. Die Erdgeschoss-Sockelhöhen der Baugrundstücke des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 75 sind maximal bis zu einer Höhe des zugehörigen Straßenniveaus der Bundesstraße 75 zulässig.
Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten zulässigen Erdgeschoss-Sockelhöhen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
(§9(1)1 BauGB + §31(1) BauGB)
7. Die maximale Bauhöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 12,0 m Höhe über die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe festgesetzt.
Die maximale Traufhöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 7,5 m Höhe über die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe festgesetzt.
Die maximale Firsthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 12,0 m Höhe über die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe festgesetzt.
(§9(1)1 BauGB)
8. Die festgesetzten Bauhöhen im Gewerbegebiet dürfen für Silos, Hochlager und sonstige Spezialgebäude um bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Anlagen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von maximal 20 % einnehmen.
(§9(1)1 BauGB)
9. Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Mischformen hiervon zulässig.
(§9(4) BauGB + §84 LBO)
10. Die Dachneigungen innerhalb der Gewerbegebietsbauflächen mit einer zulässig zweigeschossigen Bebauung werden mit Neigungen von 15 Grad bis 40 Grad 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 + §31(1) BauGB + §84 LBO)
11. Innerhalb der Gewerbegebietsbauflächen entlang der Bundesstraße 75 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. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem

noch Text-Ziffer 12:

Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig ist.

(§9(1)1 BauGB + §1(6)2 BauNVO)

13. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie Nr. 3 "Vergnügungsstätten" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Gewerbegebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

(§9(1)1 BauGB + §1(6)2 BauNVO)

14. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird folgendes festgesetzt:

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangeltungsbereich wird für den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ein maximal zulässiger flächenbezogener Immissionswirksamer Schalleistungspegel von $L_{w,max} = 45 \text{ dB(A)}$ (bezogen auf 1 m^2) festgesetzt. Für den Tageszeitraum sind keine Festsetzungen notwendig.

Die Prüfung der Einhaltung ist wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, Abschirmung und Reflexion im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grund der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximalen zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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)1 BauGB + §1(4)1 BauNVO).

15. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes 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 entlang der Bundesstraße 75, auf den der Bundesstraße 75 zugewandten nordwestlichen Gebäuseiten, innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich V auch der seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sowie innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich IV auch der seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. 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)

16. 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, Tabellen 8,9 und 10 für die Lärmpegelbereiche IV und V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Bundesstraße 75 bezogenen 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.

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 rechts stehenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 15 und 16 sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ 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 .

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
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 Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

17. Der Randstreifen entlang des zu erhaltenden Pflanzstreifens ist der Vegetationsentwicklung zu überlassen.

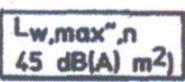
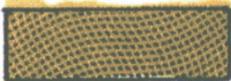
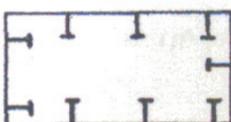
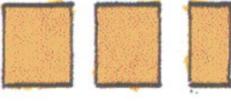
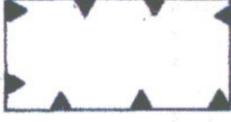
Der zu erhaltende Pflanzstreifen mit angrenzenden Randstreifen erhält eine Grundbreite von mindestens 4,0 m. Er darf auch zur Aufnahme eines Geländever-sprunges asymmetrisch ausgebildet werden. Die Bepflanzung des Pflanzstreifens mit heimischen Laubgehölzen ist auf Dauer zu erhalten.

[59(1)20 BauGB + 59(1)25b BauGB].

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 - 1. Änderung	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6)	
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 1,0)	
	Maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel, nachts (z.B. 45 dB (A) m ²)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise Baugrenze	§9(1)2 BauGB
		
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§9(1)11 BauGB
	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Private Grünfläche	§9(1)15 BauGB
	Extensiv genutzte Gras- und Krautflur teilweise mit Pflanzstreifen	
	<u>FLÄCHEN 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>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§9(1)21 BauGB
	Leitungsrecht (L)	
	<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. IV)	§9(1)24 BauGB
		
	<u>BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Pflanzstreifen	§9(1)25b BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Gebäude mit Hausnummer
	Baugrundstücksnummer (z.B. 1)
	Fahrbahngradiente der Bundesstraße 75



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - 1. ÄNDERUNG

GEBIET: Bereich des Grundstückes Bundesstrasse Nr. 11

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. Februar 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - 1. Änderung für das Gebiet: Bereich des Grundstückes Bundesstrasse Nr. 11

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

VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19. Febr. 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 "Stormarner Tageblatt" erfolgt am 26. Febr. 2009. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- b) Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19. Februar 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 18. FEB. 2010 (S)
- 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 18. FEB. 2010 (S)
- d) Die Gemeindevertretung hat am 19. Februar 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 18. FEB. 2010 (S)
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. März 2009 bis zum 06. April 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 26. Februar 2009 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 24. Februar 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06. April 2009 aufgefordert. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- g) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter am 03. Februar 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- h) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03. Februar 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- i) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Elmenhorst, den 18. FEB. 2010 (S)
- 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 25. FEB. 2010 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 26. FEB. 2010 in Kraft getreten. Elmenhorst, den 10. MRZ. 2010 (S)

Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- i) Der katastermäßige Bestand am 23. OKT. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 15. FEB. 2010



Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur