

# TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der Verlängerung des Erlenweges sind insgesamt 11 Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
2. Die Pflanzflächen der Straßenbäume sind mit Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
3. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche der Verlängerung des Erlenweges, des befahrbaren Wohnweges sowie des Fuß- und Radweges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßen- und Wegeniveau zulässig. Für die Wendeanlage des befahrbaren Wohnweges ist ein zusätzlicher Fahrbahnüberhang von 1,0 m durch Zurücknahme von Einzäunungen und Bepflanzungen im Bereich der festgesetzten Grünflächen zu sichern. (§9(1)4BauGB)
4. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 zur Abgrenzung der Gewerbegebietsbaugrundstücke und der nördlich liegenden Mischgebietsbauflächen 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(1)4BauGB)
5. Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 und der Fischbeker Straße, zur Abgrenzung der südwestlich liegenden Mischgebietsbauflächen, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau der Bundesstraße 75 bzw. der Fischbeker Straße zulässig. (§9(1)4BauGB)
6. Grundstückszufahrten, sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)20BauGB)
7. 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 Grundstücksgrenzen unzulässig. (§9(1)4BauGB)
8. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf den jeweiligen Baugrundstücken anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig. (§9(4)BauGB)
9. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes und 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) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§9(1)1BauGB)
10. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke mit 500 qm festgesetzt. (§9(1)3BauGB)
11. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche zulässig.  
In den Mischgebietsbauflächen der Grundstücke Nr. 26, Nr. 29 und Nr. 30 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche zulässig. (§9(1)1BauGB)
12. Die Sockelhöhen der Baugrundstücke des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 75 sind maximal bis zur Höhe des zugehörigen Straßenniveaus der Bundesstraße 75 zulässig, wobei gleichzeitig ein Anheben der übrigen Grundstücksfläche bis maximal 1,0 m über dem jetzigen vorhandenen Gelände zulässig ist. (§9(1)1BauGB)
13. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten zulässigen Sockelhöhen der Textziffer 12 bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
14. Die Sockelhöhen bei Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden mit maximal 0,50 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau des Erlenweges bzw. des befahrbaren Wohnweges festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
15. Die maximale Bauhöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 12,0 m Höhe über die jeweilige Sockelhöhe festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
16. Die maximale Traufhöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 7,5 m Höhe über die jeweilige Sockelhöhe festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
17. Die maximale Firsthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 12,0 m Höhe über die jeweilige Sockelhöhe festgesetzt. (§9(1)1BauGB)
18. 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)1BauGB)
19. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen bis 90 m Länge zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (§9(1)2BauGB)
20. Die Errichtung von Drempeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. (§9(4)BauGB)
21. Die Dachneigungen innerhalb der Gewerbegebietes-Bauflächen, der Mischgebiets-Bauflächen sowie der Allgemeinen Wohngebiets-Bauflächen mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung, werden mit Neigungen von 15 Grad bis 40 Grad festgesetzt. (§9(4)BauGB)
22. Die Dachneigungen in den Allgemeinen Wohngebiets-Bauflächen, mit zulässig eingeschossiger Bebauung, werden mit Neigungen von 25 Grad bis 51 Grad festgesetzt. (§9(4)BauGB)
23. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4)BauGB)
24. 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)
25. Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Mischformen hiervon zulässig. (§9(4)BauGB)
26. Innerhalb der Mischgebietsbauflächen und der Gewerbegebietsbauflächen entlang der Bundesstraße 75 bzw. der Fischbeker Straße ist zur Fassadengestaltung nur rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Sockel, Brüstungen, Anbauten und Treppenhäuser sind in anderen Materialien und Farben zulässig. (§9(4)BauGB)
27. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB)
28. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)1BauGB)
29. 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 Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind. (§9(1)1BauGB)
30. 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 Gebietes zugelassen werden." der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1BauGB)
31. 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 Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB)
32. 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)1BauGB)
33. Für das Baugrundstück Nr. 27 innerhalb der Gewerbegebietsbauflächen wird der maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung nachts mit 43 dB (A)/qm und tags mit 58 dB (A)/qm festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind auf dem Baugrundstück Nr. 27 im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) von 43 dB(A)/qm und in der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{w,max} = 58 \text{ dB(A)/qm}$  nicht überschreiten. Im entsprechenden Genehmigungsverfahren ist der Nachweis wie folgt zu führen:
  - Für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb sind zunächst die maximal zulässigen Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Immissionsorte (Häuser bzw. Baugrenzen; Immissionshöhe 4,0 m) außerhalb des Gewerbegebietes mittels des flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{w,max} = 43 \text{ dB(A)/qm}$  nachts bzw.  $58 \text{ dB(A)/qm}$  tags (Emissionshöhe 1,0 m) für die Grundstücksfläche des Baugrundstückes Nr. 27 des Gewerbegebietes zu ermitteln. Bei der Ausbreitungsberechnung hierfür sind die Rechenregeln der DIN ISO 9613-2, Entwurf 9/97, jedoch ohne Berücksichtigung von Reflexionen und Abschirmungen anzuwenden.
  - Anschließend ist der Nachweis durch eine Immissionsprognose auf der Grundlage der Nr. A2 des Anhanges zur TA-Lärm zu führen (hier mit ggf. zu berücksichtigenden Abschirmungen und Reflexionen), daß die ermittelten Beurteilungspegel für den geplanten Betrieb obige maximal zulässige Beurteilungspegel nicht überschreiten.Gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind für das Baugrundstück Nr. 28 der Gewerbegebietsbauflächen nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{w,max} = 45 \text{ dB(A)/qm}$  nicht überschreiten. Im entsprechenden Genehmigungsverfahren ist der Nachweis wie folgt zu führen:
  - Für den zu beurteilenden Gewerbebetrieb sind zunächst die maximal zulässigen Beurteilungspegel im Bereich der nächstgelegenen Immissionsorte (Häuser bzw. Baugrenzen; Immissionshöhe 4,0 m) außerhalb des Gewerbegebietes mittels des flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_{w,max} = 45 \text{ dB(A)/qm}$  (Emissionshöhe 1,0 m) für das Baugrundstück Nr. 28 der Gewerbegebietsbauflächen zu ermitteln. Bei der Ausbreitungsberechnung hierfür sind die Rechenregeln der DIN ISO 9613-2, Entwurf 9/97, jedoch ohne Reflexionen und Abschirmungen, anzuwenden.
  - Anschließend ist der Nachweis durch eine Immissionsprognose auf der Grundlage der Nr. A2 des Anhanges zur TA-Lärm zu führen (hier mit ggf. zu berücksichtigenden Abschirmungen und Reflexionen), daß die ermittelten Beurteilungspegel für den geplanten Betrieb obige maximal zulässige Beurteilungspegel nicht überschreiten. (§1(4)BauNVO)



# TEIL B - TEXT

34. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der der Bundesstraße 75 zugewandten nordwestlichen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung für den Lärmpegelbereich III erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. (§9(1)24BauGB)
35. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes und der Mischgebiete, 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 der der Bundesstraße 75 zugewandten nordwestlichen Gebäudeseiten, 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. (§9(1)24BauGB)
36. Bei den nach § 9(1)24Baugesetzbuch 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 und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. 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 des Lärmpegelbereiches III einzuhalten. (§9(1)24BauGB)
- 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 dieser Textziffer sind.

## DIN 4109 vom November 1989

### Tabelle 8, 9 und 10

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Spalte | 1                | 2  | 3  | 4   | 5                                     |
|--------|------------------|--|--|---|---------------------------------------|
| Zeile  | Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“<br><br>dB(A) | Raumarten                                      |   |                                       |
|        |                  |  | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume <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<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

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<br>40/25  | 35/30          | 35/32<br>40/30 | 40/30 | 40/32<br>50/30 | 45/32 |
| 3      | 40                                     | 40/32<br>45/30  | 40/35          | 45/35          | 45/35 | 40/37<br>60/35 | 40/37 |
| 4      | 45                                     | 45/37<br>50/35  | 45/40<br>50/37 | 50/40          | 50/40 | 50/42<br>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.

37. Das Extensivgrünland in der Nordostecke des Plangebietes mit der teilweisen Überlagerung einer Streuobstwiese und von Baumgruppen ist mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung abzusäen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB)
38. Die Randstreifen entlang den vorhandenen Knicks und den neu anzulegenden Knicks sind der Vegetationsentwicklung zu überlassen. (§9(1)20BauGB)
39. Der neu anzulegende Knick im Bereich mit angrenzenden Randstreifen erhält eine Grundbreite von mindestens 4,0 m. Er darf auch zur Aufnahme eines Geländeversprunges asymmetrisch ausgebildet werden. Die Bepflanzung des neu anzulegenden Knicks ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen, natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
40. Der neu anzulegende Knick auf den Baugrundstücken Nr. 18 bzw. Nr. 26 erhält eine Grundbreite von mindestens 3,0 m. Er darf auch zur Aufnahme eines Geländeversprunges asymmetrisch ausgebildet werden. Die Bepflanzung des neu anzulegenden Knicks ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen, natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
41. Bei der Neuanlage der Streuobstwiese sind als Pflanzgut alte Obstbaumarten und Wildobstarten zu verwenden. Es ist je angefangene 80 qm festgesetzte Streuobstwiese ein Obstbaum zu pflanzen. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB)
42. Die anzupflanzenden Baumgruppen innerhalb des Extensivgrünlandes sind mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB)
43. Die festgesetzten textlichen Massnahmen der Textziffern 37 bis 42, sowie die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch zur Festlegung der Randstreifen, der Extensivgrünlandflächen, der Knickflächen, sowie der Streuobstwiese und den Baumgruppen werden aufgrund des § 1a Baugesetzbuch als Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen des Plangebietes zugeordnet und sind auf diese zu verteilen. Hierzu sind anerkannte Verteilschlüssel zu verwenden. Darüber hinaus sind die Kosten zum Vorhalten der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes im Bereich der Gemarkung Fischbek, Flur 1, Flurstück 59/1 in die Kostenverteilung einzubeziehen. (§1aBauGB)



# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

|  |   |               |
|--|---|---------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 - Ortsteil Elmenhorst  | §9(7)BauGB    |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  | §16(5)BauNVO  |
|  | ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  | §9(1)1BauGB   |
|  | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO   |               |
|  | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  |               |
|  | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  |               |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)   |               |
|  | Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,3)  |               |
|  | Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,6)  |               |
|  | Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nachts (z.B. 45dB(A)m <sup>2</sup> ) (§ 1 Abs. 4 BauNVO) - mit "t" = tags (z.B. 58dB(A)m <sup>2</sup> ) |               |
|  | BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  | §9(1)2BauGB   |
|  | Offene Bauweise   |               |
|  | Nur Einzelhäuser zulässig   |               |
|  | Baugrenze   |               |
|  | Abweichende Bauweise  |               |
|  | HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  | §9(1)6BauGB   |
|  | Maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude   |               |
|  | VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN   | §9(1)10BauGB  |
|  | Von der Bebauung freizuhaltende Fläche  |               |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN   | §9(1)11BauGB  |
|  | Verkehrsfläche  |               |
|  | Straßenbegrenzungslinie   |               |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -  |               |
|  | Fläche für das Parken von Fahrzeugen  |               |
|  | Befahrbarer Wohnweg   |               |
|  | Fuß- und Radweg   |               |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |               |
|  | Busbucht  |               |
|  | VERSORGUNGSFLÄCHEN  | §9(1)12BauGB  |
|  | Versorgungsflächen  |               |
|  | Transformatorstation  |               |
|  | FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN  | §9(1)13BauGB  |
|  | Elektr. Hauptversorgungsleitung, unterirdisch   |               |
|  | FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER   | §9(1)14BauGB  |
|  | Fläche für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser  |               |
|  | Regenwasserkläranlage - Absetzbecken  |               |
|  | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN   | §9(1)15BauGB  |
|  | Private Grünfläche  |               |
|  | Extensivgrünland  |               |
|  | Knickrandstreifen, teilweise mit Knick  |               |
|  | FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  | §9(1)20BauGB  |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   |               |
|  | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN   | §9(1)21BauGB  |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  |               |
|  | Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)  |               |
|  | Bezeichnung der Baugrundstücke (z.B. 2)   |               |
|  | FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES  | §9(1)24BauGB  |
|  | Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche  |               |
|  | Lärmpegelbereiche nach Entwurf DIN 4109 vom November 1989, Abschnitt 5, Tabellen 8, 9 und 10  |               |
|  | FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG  | §9(1)25aBauGB |
|  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knick   | i.V.m.        |
|  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und deren Erhaltung - Einzelbaum   | §9(1)25bBauGB |
|  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und deren Erhaltung - Baumgruppen  |               |
|  | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und deren Erhaltung - Streuobstwiese   |               |
|  | BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE GEWASSERN   | §9(1)25bBauGB |
|  | Zu erhaltender Knick  |               |
|  | Zu erhaltender Einzelbaum   |               |
|  | Zu erhaltender Böschungsbewuchs   |               |
|  | Zu erhaltendes Kleingewässer - Teich  |               |

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6)BauGB

|  |   |
|--|---|
|  | Vorhandenes stehendes Kleingewässer - besonders geschützter Landschaftsbestandteil - § 15a LNatSchG |
|  | Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15b LNatSchG               |

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Vorhandene Flurstücks-<br>grenze  |  | Künftig entfallende<br>Flurstücksgrenze    |
|  | Vorhandene bauliche<br>Anlagen  |  | In Aussicht genommene<br>Grundstücksgrenze |
|  | Flurstücksbezeichnung   |  | Baugrundstücksnummer                       |
|  | Gebäude mit Hausnummer  |  | Sichtfläche                                |
|  | Höhenlinie NN-bezogen   |  | Künftig entfallender<br>Einzelbaum         |
|  | Grenze der Geruchs-<br>schwellenentfernung zum<br>landwirtschaftlichen<br>Betrieb |  |  |



# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 - ORTSTEIL ELMENHORST -

GEBIET: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 21-Einmündung Fischbeker Straße- sowie bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg

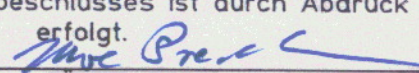
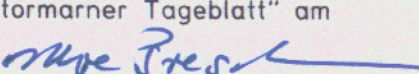
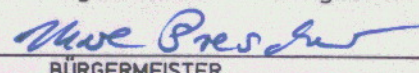
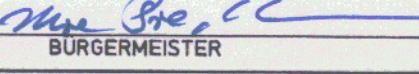
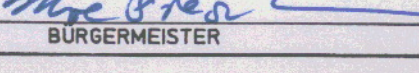
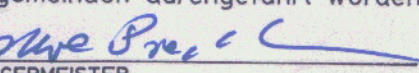
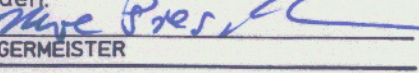
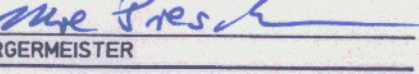
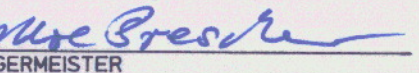
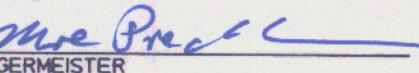
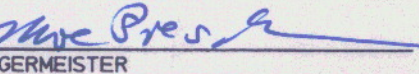
## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000

wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27. Juni 2000

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Ortsteil Elmenhorst - für das Gebiet: südöstlich der Bundesstraße 75, Grundstück Bundesstraße Nr. 3 teilweise bis Grundstück Bundesstraße Nr. 21 - Einmündung Fischbeker Straße - sowie bis zum südöstlich angrenzenden Baugebiet an den Straßen Erlenweg und Eichenweg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

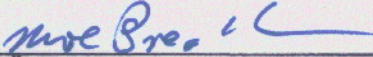
- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02. Juli 1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarer Tageblatt" am 09. September 1999 erfolgt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist am 25. Mai 1998 als öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarer Tageblatt" am 14. Mai 1998  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- c) Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. März 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- d) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. Juni 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- e) Die Gemeindevertretung hat am 11. Juni 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 10. Juli 1998 bis zum 10. August 1998 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch 1997 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 02. Juli 1998 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. Juni 1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden. Mit Schreiben vom 25. Juni 1998 ist eine erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 03. September 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- h) Die Gemeindevertretung hat am 03. September 1998 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- i) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben erneut in der Zeit vom 18. September 1998 bis zum 02. Oktober 1998 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 10. September 1998 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. September 1998 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02. Oktober 1998 aufgefordert worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- j) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 26. November 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER
- k) Die Gemeindevertretung hat am 27. Mai 1999 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000 (S)   
BÜRGERMEISTER



# weitere Verfahrensvermerke

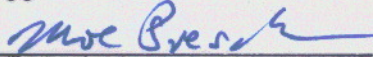
- l) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben erneut in der Zeit vom 18. Juni 1999 bis zum 19. Juli 1999 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 10. Juni 1999 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. Juni 1999 und 18. Juni 1999 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19. Juli 1999 aufgefordert worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

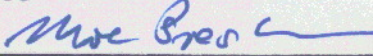
- m) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 26. August 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27. Juni 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. Juni 2000 gebilligt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 12. JAN. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

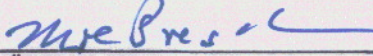
Ahrensburg, den 23. AUG. 2000

(S)







  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

## Legende

-  Ampel
-  Baum Stamm/Krone
-  Trumme
-  Wasserschieber
-  Laterne
-  Kanaldeckel



## weitere Verfahrensvermerke:

- n) Die Gemeindevertretung hat am 29. März 2000 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch bestimmt.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

- o) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben erneut in der Zeit vom 25. April 2000 bis zum 09. Mai 2000 während folgender Zeiten: - Dienststunden - nach § 3 Abs. 3 Neufassung Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Neufassung Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 13. April 2000 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Nachbargemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07. April 2000 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Mai 2000 aufgefordert worden.

Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER

- p) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungungsverfahren am 27. Juni 2000 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Elmenhorst, den 28.08.2000

(S)

  
BÜRGERMEISTER



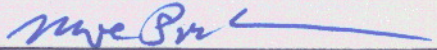
# SCHLUSS-VERFAHRENSVERMERK:

Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 **31.08.00** ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche 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 **01.09.00** in Kraft getreten.

Elmenhorst, den **01.09.00**



  
BÜRGERMEISTER