

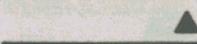
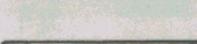
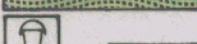
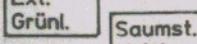
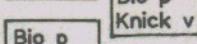
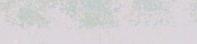
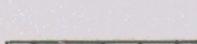
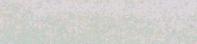
TEIL B - TEXT

1. Als Leitbaumart für die Begrünung der Erschließungsstraßen Stichstraße "A", Stichstraße "B" und Stichstraße "C" ist für die Stichstraße "A" und "C" Spitzahorn = *Acer platanoides* "Cleveland", Pflanzgröße = Hochstamm, 4x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden. Als Leitbaumart ist für die Stichstraße "B" Feldahorn = *Acer campestre*, Pflanzgröße = Hochstamm, 4x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung zu verwenden. (§ 9(1)25a i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
2. Die Straßenbäume sind mit Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. (§ 9(1)25a i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
3. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) sind Einfriedigungen bis 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau sowie Bepflanzungen bis 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. (§ 9(1)10 BauGB)
4. Die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke des "Allgemeinen Wohngebietes" sind, sofern sie nicht an vorhandene Knicks angrenzen, bzw. nicht mit zulässiger Weise errichteten baulichen Anlagen bebaut sind, mit Sträuchern oder geschnittenen Hecken aus Laubhölzen einzugrünen. Die Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, außerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Anpflanzung liegen und ist bis 1,00 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Für Grundstückszufahrten sind bei einer Bebauung mit Einzelhaus Öffnungen bis 3,00 m Breite und Zugänge bis 1,00 m Breite je Baugrundstück zulässig, bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus sind Öffnungen für Grundstückszufahrten mit 2x bis 3,00 m Breite und für Zugänge mit 2x bis 1,00 m Breite je Baugrundstück zulässig. (§ 9(1)4 BauGB)
5. Grundstückszufahrten mit Ausnahme der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§ 9(1)20 BauGB)
6. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung des Grundstückes Nr. 5 von der Stichstraße "B" nach Südwesten abgehend ist als Schotterrasen auszubilden und extensiv zu unterhalten. (§ 9(1)20 BauGB)
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. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen. (§ 9(1)4 BauGB)
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. Garagen und Carports mit Flachdächern (0 Grad Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen. Die Wandflächen der Garagen und Carports mit Ausnahme der Bereiche auf Grundstücksgrenzen sind mit Selbstklimmern oder Rank-, bzw. Kletterpflanzen an Rank-, bzw. Kletterhilfen zu begrünen. (§ 9(1)25a i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
10. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten ist hierbei nicht anzurechnen. (§ 9(1)1 BauGB)
11. Die Sockelhöhen bei Grundstücken, die an einer Straßenbegrenzungslinie liegen, werden mit maximal 0,50 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Für rückwärtig liegende, über GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke, gilt als Bezugshöhe die mittlere Geländeoberkante des künftigen Gebäudeabschnittes, die Sockelhöhen sind hier mit maximal 0,50 m Höhe über die jeweilige Bezugshöhe zulässig. (§ 9(1)1 BauGB)
12. Nach § 31 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten zulässigen Sockelhöhen der Textziffer 11 bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
13. Die Errichtung von Dampeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. (§ 9(4) BauGB)
14. Bei Giebelwälden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§ 9(4) BauGB)
15. Nach § 31 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)
16. Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist die DIN 18920 zu beachten. (§ 9(1)20 BauGB)
17. Neu anzulegende Knicks erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,00 m und eine Wallhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m). Vor Anlage des Knicks ist der Oberboden abzuschleppen und zur Wiederverwendung seitlich zu lagern. Der Knick erhält einen Wallkern aus sandig-bindigem Bodenmaterial und eine mindestens 20 cm starke Oberbodenabdeckung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die Mindestgröße des Pflanzgutes ist als 2x verpflanzt zu wählen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase (5 Jahre) gegen Wildverbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen.
Als Pflanzgut sind nachfolgende Gehölzarten zu verwenden: Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Blut-Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Jelängerjelieber, Wald-Geißblatt, Zitterpappel, Schlehdorn, Stieleiche, Hundsrose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Vogelbeere. (§ 9(1)20 BauGB)
18. Saumstreifen entlang von vorhandenen und neuen Knicks sind der Vegetationsentwicklung zu überlassen. Zur Verhinderung von Verbuschung und zur Aushagerung sind die Streifen in Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. (§ 9(1)20 BauGB)
19. Die beiden stehenden Kleingewässer im Nordosten des Plangebietes sind mit wechselnden Böschungneigungen von 1 : 2 bis 1 : 5 zu gestalten. Die Wassertiefe hat mindestens 1,50 m zu betragen. (§ 9(1)20 BauGB)
20. Das Extensivgrünland sowie die Streuobstwiese sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 2x im Jahr, im Frühsommer ab 1. Juli und im Herbst ab Ende September, zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung abzuräumen. (§ 9(1)20 BauGB)
21. Bei der Anlage der Streuobstwiese sind als Pflanzgut alte Obstbaumarten und Wildobstarten als Hochstämme zu verwenden. (§ 9(1)20 BauGB)
Artenliste des zu wählenden Pflanzgutes: Wild-Äpfel, Wild-Birne, Mispel, Vogel-Kirsche, Steinweichsel, Mährische Eberesche, Bohnäpfel, Goldparmäne, Graue Kanada Renette, Weiße Kanada Renette, Ontarioäpfel, Freiherr von Berlepsch, Jacop Lebel, Grafensteiner, Pastorenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Esperens Herrenbirne, Giffards Butterbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Ontariopfleume, Graf Althans, Anna Späth, Wangenheims Frühzetsche, Qullins, Krete, Kricke.

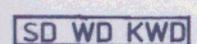
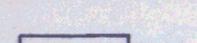
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 - Ortsteil Elmenhorst	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet	§ 9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 1)	
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,3)	
	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,5) Dorfgebiet	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9(1)2 BauGB
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9(1)10 BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9(1)11 BauGB
	Grundstückszufahrt	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG</u> Fläche für die Abwasserbeseitigung	§ 9(1)14 BauGB
	Regenwasserkläranlage	
	<u>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> Öffentliche und private Grünfläche	§ 9(1)15 BauGB
	Kinderspielfeld, öffentlich	
	Streuobstwiese, privat	
	Extensivgrünland, privat	
	Saumstreifen - Knick, privat	
	Knick neu, privat	
	Biotop - Knick, privat	
	Biotop - Feuchtbrache, privat	
	<u>WASSERFLÄCHEN</u> Wasserfläche - stehendes Kleingewässer	§ 9(1)16 BauGB
	<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</u> Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 BauGB
		
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9(1)21 BauGB
	Gehrecht (G), Fahrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u> Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	§ 9(1)22 BauGB
	<u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knick	§ 9(1)25a BauGB in Verbindung mit § 9(1)25b BauGB
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Knick	§ 9(1)25b BauGB
	Zu erhaltender Einzelbaum	

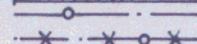
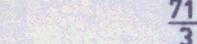
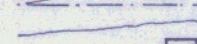
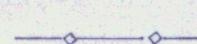


	<u>GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</u> Nur Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach zulässig	§ 9(4) BauGB
	Nur Dachneigungen von 25 Grad bis 51. Grad Neigung zulässig	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebiet	§ 9(6) BauGB
---	---	--------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtfläche	
	Höhenlinie	
	Grundstücksnummer	
	Hausnummer (z.B. F23= Fischbeker Straße 23, R=Rokshorst)	
	Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (z.B. 11kV)	

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 - ORTSTEIL ELMENHORST -

GEBIET Ostlich Fischbeker Straße zwischen Nr. 7 und Nr. 7a, rückwärtig Fischbeker Strasse, ungerade Nr. 21 bis Nr. 29, rückwärtig Rokshorst, ungerade Nr. 13 und Nr. 17 bis Nr. 29, rückwärtig Fischbeker Strasse Nr. 31.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. März 1994

und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn sowie der Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 - Ortsteil Elmenhorst - für das Gebiet: Ostlich Fischbeker Straße zwischen Nr. 7 und Nr. 7a, rückwärtig Fischbeker Strasse, ungerade Nr. 21 bis Nr. 29, rückwärtig Rokshorst, ungerade Nr. 13 und Nr. 17 bis Nr. 29, rückwärtig Fischbeker Strasse Nr. 31,

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

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Ein formaler Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 - Ortsteil Elmenhorst - ist von Seitens der Gemeindevertretung nicht gefaßt.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10. Juni 1993 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem Stormarner Tageblatt am 01. Juni 1993.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

3. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31. März 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

4. Die Gemeindevertretung hat am 10. Juni 1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. September 1993 bis zum 20. Oktober 1993 während folgender Zeiten:

- Dienststunden -

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13. September 1993 in dem Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. September 1993 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

8. Der katastermäßige Bestand am 01. Juli 1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. Aug. 1994 (S)

Öffentl. best. Vermess. Ingenieurbüro
Ing. V. Teetzmann

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10. Juni 1993 und am 03. März 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst, den 22.08.1994



BÜRGERMEISTER

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03. März 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. März 1994 gebilligt.

Elmenhorst, den 22.08.1994

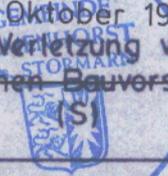


BÜRGERMEISTER

12. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 24. August 1994 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 14. Oktober 1994 Az.: 60/22-62.016(17) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Elmenhorst, den 01.11.1994



BÜRGERMEISTER

13. Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ~~03. März 1994~~ behoben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom ~~03. März 1994~~ bestätigt.

Die Hinweise sind beachtet.

Elmenhorst, den 01.11.1994



BÜRGERMEISTER

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst, den 01.11.1994



BÜRGERMEISTER

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 Landesbauordnung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10. NOV. 1994 durch Abdruck in dem Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 11. NOV. 1994 in Kraft getreten.

Elmenhorst, den 11. NOV. 1994



BÜRGERMEISTER

März 1993	Aug. 1994
Sept. 1993	Okt. 1994
Jan. 1994	
März 1994	

VERMERK:

ANZEIGEVERFAHREN

Anzeigeverfahren

durchgeführt

gemäß Verfügung

60/22-62.0-16 (17)

vom 14. 10. 1994

Bad Oldesloe, den 14.10.94

DER LANDRAT

des Kreises Stormarn

Bauamt

Flugplatzgasse 1

Wildberg

(Dr. Wildberg)

Landrat

