



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 – 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

**GEBIET: Schulstrasse 20 einschliesslich rückwärtiger
Grundstücksteile**

TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fußsteig der Schulstraße) zulässig.
(§9(1)4 BauGB + §84 LBO)
2. Von der festgesetzten Breite (3,2 m) des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Ostseite des Grundstückes Schulstraße Nr. 20 darf in beengten Grundstücksverhältnissen ausnahmsweise auf eine Mindestbreite von 3,0 m abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass auf einer Länge von maximal 12 m die Zufahrt nicht beidseitig durch Bauteile begrenzt und auch zukünftig, z.B. durch Nachbarbebauung, nicht begrenzt wird und wenn die insgesamt erforderliche Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteiles gesichert werden kann.
Von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der rückwärtigen Grundstücksererschließungen Schulstraße Nr. 20 darf durch Verlegung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass das verlegte oder ergänzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in mindestens 3,2 m Breite gesichert ist und eine vollständige Erschließung hierüber erfolgen kann.
(§9(1)21 BauGB + §31(1) BauGB)
3. Grundstückszufahrten und Grundstückszuwegungen außerhalb festgesetzter GFL-Rechte auf den Baugrundstücken, sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
(§9(1)20 BauGB)
4. Auf dem Baugrundstück Schulstraße Nr. 20 ist im Nahbereich der vorhandenen Grundstückszufahrt und dem einmündenden GFL-Recht an der öffentlichen Verkehrsfläche der Schulstraße ein Müllgefäßstandplatz zu Gunsten des rückwärtig liegenden Baugrundstückes Nr. 2 im bedarfsgerechten Umfang anzulegen. Die notwendige Befestigung ist wasserdurchlässig auszubilden.
(§9(1)14 BauGB + §9(1)20 BauGB)
5. Erforderliche Leitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§9(1)13 BauGB)
6. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 300 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
(§9(1)3 BauGB)
7. Die Flächen bzw. Flächenanteile von festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.
(§9(1)1 BauGB + §9(1)3 BauGB)
8. Innerhalb der privaten Grünfläche - Garten - sind bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuser und Anlagen für die Kleintierhaltung bis 80 qm Gesamtgrundfläche zulässig. Die zulässige Bauhöhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 3,5 m Höhe über die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe festgelegt.
(§9(1)4 BauGB + §9(1)19 BauGB)
9. Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung i.V.m. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung sind im Dorfgebiet (MD) 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 diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche 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)

10. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 8 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 9 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Dorfgebietes nicht zulässig sind.
(§9(1)1 BauGB + §1(5) BauNVO)
11. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 "Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Dorfgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§9(1)1 BauGB + §1(6)1 BauNVO)
12. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunknetzbetreibern als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunknetzbetreibern als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§9(1)1 BauGB + §14(2) BauNVO + §1(9) BauNVO)
13. Für die Baugrundstücke des Dorfgebietes werden die zulässigen Firsthöhen der baulichen Anlagen mit maximal + 9,0 m Höhe über Erdgeschoss-Sockel des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
(§9(1)1 BauGB)
14. 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 ist, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. die festgesetzte Grundfläche (GR) von 170 qm um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
(§9(1)1 BauGB)
15. Für die festgesetzten Flächen des GFL-Rechtes als Zufahrt im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ist eine Versiegelung von 100 vom Hundert zulässig.
(§9(1)1 BauGB)
16. Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach festgesetzt. Die Dachneigungen werden von 30 Grad bis 51 Grad Dachneigung festgesetzt. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Dachneigung zulässig.
Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.
(§9(4) BauGB + §84 LBO + §31(1) BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

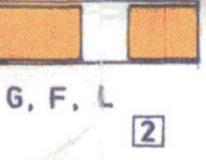
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

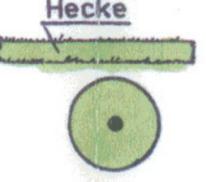
I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 - 1. Änderung und Ergänzung	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	
	Zulässige Grundfläche als Höchstgrenze (z.B. 170qm)	
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN		
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	

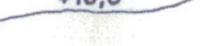
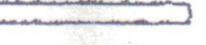
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
--	---	---------------

	GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT Grünfläche - privat Garten	§9(1)15 BauGB
--	--	---------------

	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Grundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)	§9(1)21 BauGB
--	--	---------------

	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Zu erhaltende Hecke Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB
--	--	----------------

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
	Höhenlinien, nicht NN-bezogen
	Gebäude mit Hausnummer
	Künftig entfallende bauliche Anlagen
	Vorhandene Hecke



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 - 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

**GEBIET: Schulstrasse 20 einschliesslich rückwärtiger
Grundstücksteile**

PRÄAMBEL:

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

03. Februar 2010

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 - 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Schulstraße 20 einschließlich rückwärtiger Grundstücksteile,

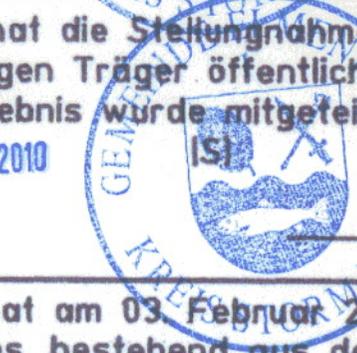
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07. Mai 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 09. Juli 2009.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 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 16. MRZ. 2010
- 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 16. MRZ. 2010
- 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 16. MRZ. 2010
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17. Juli 2009 bis zum 17. 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 09. Juli 2009 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 07. Juli 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. August 2009 aufgefordert.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- g) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. Oktober 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 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 16. MRZ. 2010
- i) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- j) 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 18. MRZ. 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, 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 26. MRZ. 2010 in Kraft getreten.
Elmenhorst, den 06. APR. 2010

Karen Pinaas
BÜRGERMEISTERIN

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- h) Die Gemeindevertretung hat am 22. Oktober 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, geändert und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- i) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27. November 2009 bis zum 11. Dezember 2009 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden - erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19. November 2009 in dem "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- j) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. November 2009 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zum geänderten Entwurf erneut beteiligt, bzw. nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. Dezember 2009 aufgefordert worden.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- k) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03. Februar 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- l) Die Gemeindevertretung hat am 03. Februar 2010 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, geändert und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur eingeschränkten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- m) Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. Februar 2010 gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zum geänderten Entwurf erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. März 2010 aufgefordert worden.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN
-
- n) Auf Grund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.
Elmenhorst, den 16. MRZ. 2010
- 
Karen Rinas
BÜRGERMEISTERIN

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Der katastermäßige Bestand am **02. JUNI 2009** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **15. MRZ. 2010**




Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur