

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

GEBIET: ORTSLAGE ELMENHORST, ZWISCHEN B 75, SCHULSTRASSE UND FISCHBEKER STRASSE

# TEXT (TEIL B)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

IN ALLEN MD-GEBIETEN SIND DIE IN § 5 (2) BauNVO AUFGEFÜHRTEN TANKSTELLEN NICHT ZULÄSSIG GEM. § 1 (5) BauNVO.

IN ALLEN MD-GEBIETEN SIND NUR EINZELHANDELSBETRIEBE ZULÄSSIG, DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENEN GEM. § 1 (5 U. 9) BauNVO.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN MAX. GEBÄUDEHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DIE MITTLERE HÖHE DES AN DAS GEBÄUDE ANGRENZENDEN GELÄNDES.

## 3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

IN DER ABWEICHENDEN BAUWEISE SIND NUR EINZELHÄUSER MIT EINER LÄNGE VON MAX. 17 m ZULÄSSIG GEM. § 22 (4) BauNVO.

## 4. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE (§ 9 (1) 4 BauGB)

GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE SIND ZWISCHEN STRASSESEITIGER BAUGRENZE EINSCHLIESSLICH IHRER SEITLICHEN VERLÄNGERUNG ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE NICHT ZULÄSSIG GEM. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

SOWEIT IN DER PLANZEICHNUNG NICHT ANDERS FESTGESETZT, SIND JE WOHNGEBÄUDE MAX. ZWEI WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

IN DEN MIT **[W]** FESTGESETZTEN BEREICHEN IST JE WOHNGEBÄUDE NUR EINE WOHNUNG UND EINE MIND. 50 % KLEINERE UNTERGEORDNETE EINLIEGERWOHNUNG ZULÄSSIG.

## 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

INNERHALB DER FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE SIND ANLAGEN ZUR REGENRÜCKHALTUNG ZULÄSSIG.

## 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

ZUORDNUNG:

AUSGLEICHSMASSNAHMEN, DIE AUFGRUND VON EINGRIFFEN NACH § 8 BNatSchG Vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt den Eingriffsbereichen zugeordnet:

EINGRIFFSBEREICH MIT DER FESTSETZUNG **(A)**: 300 qm AUSGLEICHSFLÄCHE AUSSERHALB DES PLANGEBIETES.

EINGRIFFSBEREICH MIT DER FESTSETZUNG **(B)**: 2.340 qm AUSGLEICHSFLÄCHE AUSSERHALB DES PLANGEBIETES.

GELÄNDEVERLAUF

IN DEN MD-GEBIETEN IST DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF ZU ERHALTEN. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND NUR ZUM EINFÜGEN VON GEBÄUDEN UM MAX. 1,00 m ZULÄSSIG.

OBERFLÄCHENBELÄGE

INNERHALB DER EINGRIFFSBEREICHE **(A)** SIND DIE BEFESTIGTEN FLÄCHEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN, WIE WEGE, STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN MIT OBERFLÄCHENMATERIALIEN MITTLERER BIS HOHER WASSERDURCHLÄSSIGKEIT (MINDESTENS  $10^4$  BIS  $10^6$  m/s, NACH DIN 18131, TI. 1) ÜBER EINEM EBENFALLS GUT WASSERLEITFÄHIGEN UNTERBAU HERZUSTELLEN.

## 8. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

IM FESTGESETZTEN LÄRMPEGELBEREICH IV/III SIND AUFENTHALTSRÄUME MIT AUSRICHTUNG ZUR B 75 NUR ZULÄSSIG, WENN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG DER AUSSENBAUTEILE GEMÄSS DIN 4109 EINEM BEWERTETEN SCHALLDÄMMMASS  $R'_{w,res}$  VON MIND. 40/35 dB (LÄRMPEGELBEREICH IV) UND 35/30 dB (LÄRMPEGELBEREICH III) ENTSPRICHT.

SCHLAF- UND KINDERZIMMERFENSTER MIT AUSRICHTUNG ZUR B 75 SIND MIT ENTSPRECHEND SCHALLGEDÄMMTEN LÜFTUNGEN AUSZUSTATTEN.

## 9. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

DAS FESTGESETZTE PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME IST MIT ROSSKASTANIEN (AESCULUS HIPPOCASTANUM), WINTERLINDEN (TILIA CORDATA) ODER WEIDEN (SALIX SPEC.) ZU ERFÜLLEN.

DIE GEHÖLZSTRUKTUREN INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE SIND ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG GLEICHARTIG ZU ERSETZEN.

ALLE ANZUPFLANZENDEN SOWIE ALLE MIT EINEM ERHALTUNGSGEBOT VERSEHENEN VEGETATIONSELEMENTE SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN, ABGÄNGE SIND IN GLEICHER ART ZU ERSETZEN.

## 10. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

IN DEN MD-GEBIETEN SIND NUR GLEICHWINKLIG GENEIGTE ROT- UND ANTHRAXITFARBENE DÄCHER ZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ANDERE FARBEN GEWÄHLT WERDEN.

DIE DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES MUSS 35-48° BETRAGEN.

IN DEN MD-GEBIETEN SIND AUSSENWÄNDE NUR IN ROTEM BIS ROTBRAUNEM MAUERWERK ODER WEISSEM PUTZ ZULÄSSIG. MAX. 30 % DER JEWEILIGEN AUSSENWANDFLÄCHE KÖNNEN ABWEICHEND GESTALTET WERDEN.

NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN SIND IN IHRER GESTALTUNG DEM HAUPTBAUKÖRPER ANZUPASSEN. FLACHDÄCHER UND HOLZBAUTEN SIND ZULÄSSIG.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

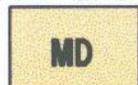
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



DORFGEBIET



0,3

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL, Z.B. 0,3

4000

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

FH

MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE

I

MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

W

MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) 6 BauGB



ABGRENZUNG DER BEREICHE MIT UNTERSCHIEDLICHER ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB

E

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

a

ABWEICHENDE BAUWEISE



BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 (1) 5 BauGB



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, ZWECKBESTIMMUNG: SIEHE PLANZEICHNUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



AUSSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN



GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) 15 BauGB



GRÜNFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE PARKANLAGE



PRIVATE HAUSGÄRTEN/WEIDEN

## LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

§ 9 (1) 24 BauGB



FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN, LÄRMPEGELBEREICH

## ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) 25a+b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN



ERHALTEN VON BÄUMEN

## SONSTIGE PLANZEICHEN



TRAFOSTATION

§ 9 (1) 12 BauGB



FAHRRECHT

§ 9 (1) 21 BauGB



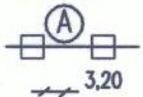
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

§ 9 (7) BauGB



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 16 (5) BauNVO



ABGRENZUNG, BEZEICHNUNG EINGRIFFSBEREICH, Z.B. A  
VERMASSUNG

§ 9 (1a) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

———— 28/5 FLURSTÜCKSGRENZEN / FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

-x-x- KÜNFTIG ENTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN

- - - - IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
FLURGRENZE



VORHANDENE GEBÄUDE



KÜNFTIG FORTFALLENDEN GEBÄUDE

HÖHENLINIEN

SCHNITTLINIE

VERKEHRSBERUHIUNG ERFORDERLICH



# VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 15.10.1998. DIE ORTS-ÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ABDRUCK IM STORMARNER TAGEBLATT AM 31.12.1998 ERFOLGT.
2. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 (1) NR. 1 BauGB WURDE AM 12.05.1999 DURCHGEFÜHRT.
3. DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 27.05.1999 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT.
4. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 08.07.1999/30.09.1999/02.02.2000 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 20.08.1999 BIS ZUM 20.09.1999 WÄHREND FOLGENDER ZEITEN AM MO., DI., DO. UND FR. VON 8.00 BIS 12.00 UHR UND DI. VON 14.00 BIS 17.45 UHR NACH § 3 (2) BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 12.08.1999 IM STORMARNER TAGEBLATT BEKANNT GEMACHT.

ELMENHORST, 02.05.01



BÜRGERMEISTER

6. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 22.10.1999 BIS 05.11.1999 JEWEILS AM MO, DI, DO UND FR VON 8.00 BIS 12.00 UHR UND DI. VON 14.00 BIS 17.45 UHR ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 14.10.1999 IM STORMARNER TAGEBLATT BEKANNT GEMACHT.

ELMENHORST, 02.05.01



BÜRGERMEISTER

HINWEIS: AUF EMPFEHLUNG DES UMWELT- UND BAUAUSSCHUSSES HAT EINE INFORMELLE AUSLEGUNG IN DER ZEIT VOM 03.01.2000 BIS 17.01.2000 STATTEGUFUNDEN.

7. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEÄNDERT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 25.02.2000 BIS 10.03.2000 JEWEILS AM MO, DI, DO UND FR VON 8.00 BIS 12.00 UHR UND DI. VON 14.00 BIS 17.45 UHR ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 17.02.2000 IM STORMARNER TAGEBLATT BEKANNT GEMACHT.

ELMENHORST, 02.05.01



BÜRGERMEISTER

8. DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 28. JULI 1999 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT

AHRENSBURG, 07. MAI 2001



ÖFFENTL. BESTELLTER VERMESSUNGSING.

9. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 08.07.1999/30.09.1999/19.01.2000/02.02.2000/17.05.2000/25.04.2001 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS WURDE MITGETEILT.

10. DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), AM 25.04.2001 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN UND DIE BEGRÜNDUNG DURCH BESCHLUSS GEBILLIGT.

ELMENHORST, 02.05.01



BÜRGERMEISTER

11. DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT UND IST BEKANNT ZU MACHEN.

ELMENHORST, 02.05.01



BÜRGERMEISTER

12. 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 03.05.01 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 (2) BauGB) SOWIE AUF DIE MÖGLICHKEIT, ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE GELTEND ZU MACHEN UND DAS ERLÖSCHEN DIESER ANSPRÜCHE (§ 44 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. AUF DIE RECHTSWIRKUNGEN DES § 4 (3) SATZ 1 GO WURDE EBENFALLS HINGEWIESEN. DIE SATZUNG IST MITHIN AM 04.05.01 IN KRAFT GETRETEN.

ELMENHORST, 10.05.01



BÜRGERMEISTER

GEMEINDE ELMENHORST BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
KREIS STORMARN