

Gemeinde Elmenhorst

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 20,

1. vereinfachte Änderung

Gebiet: OT Elmenhorst, nördlich Bargfelder Straße,
südlich Sulfelder Straße

Nachrichtlich: Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WR-Gebieten sind die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung muss die Größe der Baugrundstücke mind. 500 qm für Einzelhäuser und 300 qm für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte betragen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden.

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

In den Baugebieten ist der vorhandene natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1 zulässig.

Die festgesetzten Versorgungsanlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung sind naturnah auszubilden. Auf der Fläche sind mind. 10 heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Eingriffsbereiche ist innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Ein Notüberlauf in die zentrale Ortsentwässerung ist zulässig.

Für die vorbereiteten Eingriffe gem. § 18 BNatSchG werden rd. 19.700 qm externe Ausgleichsfläche nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind die Begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte die Gemeinde und die Ver- und Entsorgungsträger.

8. Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Gemeinschaftsstellplätze sind zugunsten der WA-Gebiete nördlich der festgesetzten Grünflächen und Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

9. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Sülfelder Straße im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}=35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Sülfelder Straße sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

10. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mind. 30 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Retentionsraum sind in lockerer Anordnung mind. 20 heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/4 Stellplätze bzw. Garagen in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

11. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

12. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 25-51° auszuführen. Für Wintergärten sind geringere Dachneigungen bis zu 10° zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen; Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Planzeichenerklärung

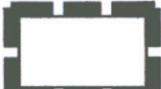
Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (1) 15 BauGB, § 16 (5) BauNVO

FH Max. zulässige Firsthöhe gem. § 9 (1) 1 BauGB

 Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

II. Nachrichtlich aus dem Ursprungsplan übernommen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

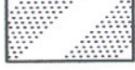
 Baugrenze

 Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Öffentlicher Fußweg

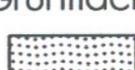
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

 Fläche für Versorgungsanlagen

 Regenrückhaltung, Regenwasserversickerung

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

 Grünflächen

 Öffentlicher Spielplatz

 Öffentliche Parkanlage

 Öffentlicher Retentionsraum

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K Knickschutzstreifen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

 Leitungsrecht

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

 Erhaltung von Bäumen

 Erhaltung von Knicks

Sonstige Planzeichen

 Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB

 Lärmschutzmaßnahmen, Abgrenzung Lärmpegelbereich II/III gem. § 9 (1) 24 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (1) 15 BauGB, § 16 (5) BauNVO

 Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

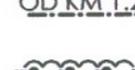
OD, KM, 1,200 Ortsdurchfahrtsgrenze

 Knicks gem. § 15b LNatSchG

 Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude

 Künftig fortfallende Gebäude

 Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

 Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen

 Flurgrenze

 Wegeverbindungen

 Anpflanzen von Bäumen

 Sonstige vorhandene Bäume

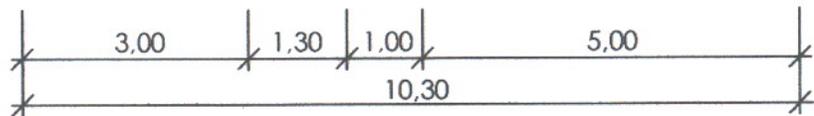
 Sichtdreieck

 Höhenlinien

 Lage der Schnittdarstellungen

 Mögliche Grundstückszufahrten

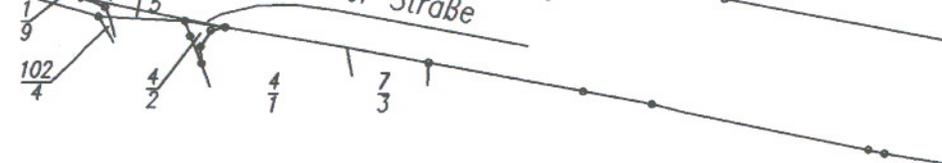
22 Grundstücksnummerierung



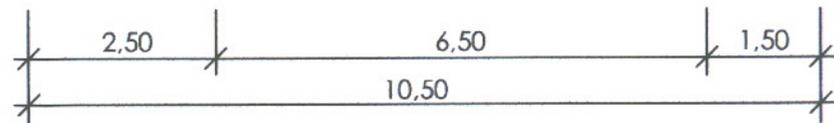
Darstellungen

Maßstab 1:100
Zahlenangaben in Metern

Schnitt - Sulfelder Straße



Schnitt - Bargfelder Straße



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 29.06.2006 erfolgt.
2. Nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Umweltprüfung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2006 wurde nach § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2006 bis 07.08.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.06.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Elmenhorst, 31. Okt. 2006



Marc Prüll
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17. Okt. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 27. Sep. 2006



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.08.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.08.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst, 31. Okt. 2006



Marc Prüll
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Elmenhorst, 31. Okt. 2006



Marc Prüll
Bürgermeister

11. 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 09.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1, Satz 1 BauGB) und den in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften sowie beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.11.2006 in Kraft getreten.

Elmenhorst, 14. Nov. 2006



Marc Prüll
Bürgermeister

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.08.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, 1. vereinfachte Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen: