

# **Satzung der Gemeinde Elmenhorst, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 21**

**Gebiet: östlich der B 75, nördlich der Baugebiete Erlenweg  
und Rokshorst**

## TEIL B – TEXT

### **Allgemein**

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche –anbaufreie Strecke- ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Bundesstraße 75 dürfen nicht angelegt werden. (§ 9(1)10 BauGB)
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) der Bundesstraße 75 sowie der Erschließungsstraßen A, B, C und D zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,8 m über dem jeweiligen Straßenniveau (Fahrbahngradient) ist gleichfalls zulässig. (§ 9(1)10 BauGB)
- 3.a. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße 75 sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Grundstücksoberfläche zulässig, soweit sie außerhalb der Sichtflächen liegen.  
b. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen A und B im Gewerbegebiet sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Grundstücksoberfläche zulässig, soweit sie außerhalb der Sichtflächen liegen.  
c. Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen C und D im Allgemeinen Wohngebiet sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Grundstücksoberfläche zulässig.  
d. Einfriedigungen entlang den Wegeverbindungen 1 bis 4 sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
e. Sofern auf den Grundstückseinfriedigungen zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden, gilt die Höhenbeschränkung auch für die Einfriedigung und Bepflanzung als zulässige Gesamthöhe für alle vorgenannten Straßen.  
Sofern diese Einfriedigungen auch mit möglicher Bepflanzung um mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen werden, gelten diese Höhenbeschränkungen nicht, soweit sie außerhalb der Sichtflächen liegen. (§ 9(4)BauGB + § 84 LBO + § 9(1)11 BauGB)
4. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(1)13 BauGB)
5. Zur Schaffung von Grundstückszufahrten im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung je Zufahrt unterbrochen werden. (§ 9(1)11 BauGB)
6. Die Anordnung von Parkplätzen in Längsaufstellung in der Erschließungsstraße A ist nur außerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen zulässig. (§ 9(1)11 BauGB)

### **Gewerbegebiet**

7. Im Gewerbegebiet sind in den Bereichen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen A und B und den zugehörigen vorderen Baugrenzen bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig mit Ausnahme von Einfriedigungen, Grundstückszufahrten und Zuwegungen sowie nicht überdachte Stellplätze. Dies gilt nur für Flächen außerhalb der anbaufreien Strecke. (§ 9(1)10 BauGB)
8. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 „Tankstellen“ nicht zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)
9. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 400 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist hier jedoch unzulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(9) BauNVO + § 31(1) BauGB)
10. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO + § 31(1) BauGB)
11. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
12. 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)

13. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes sind im Geltungsbereich der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplan Nr. 21 nur Betriebe von Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf  $1m^2$ ) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i}$	
	tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	dB(A)
B-Plan 21 Fläche 1a	60	55
B-Plan 21 Fläche 1b	60	45
B-Plan 21 Fläche 2	60	50
B-Plan 21 Fläche 3	60	45
B-Plan 21 Fläche 4	60	45
B-Plan 21 Fläche 5	60	45

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1.

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2.

Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, das aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(4)1 BauNVO)

14. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ist nur bis maximal 50 vom Hundert zulässig. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(4)1 BauNVO)

15. Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 11 m Höhe über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt.

Bezugshöhe + 44,0 m NN = Baugrundstücke: 1a und 2

Bezugshöhe + 43,0 m NN = Baugrundstücke: 4a

Bezugshöhe + 42,0 m NN = Baugrundstücke: 3 und 4b

Bezugshöhe + 41,0 m NN = Baugrundstücke: 1b, 5 und 6

(§ 9(1)1 BauGB)

16. Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen kann für Hochlager sowie oberhalb der Gebäudedachdeckung entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise bis zu 4 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9(1)1 BauGB + § 14(2) BauNVO + § 16(2)4 BauNVO i.V.m. § 31(1) BauGB)

17. Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. (§ 9(1)1 BauGB)

18. Gestalterische Festsetzungen:

a. Werbeanlagen sind bis maximal 5,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Hierbei sind die ermittelten und festgelegten Höhenlinien zu beachten. (§ 9(4) BauGB)

### Mischgebiet

19. Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO)

20. Innerhalb des Mischgebietes wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal + 9,5 m Höhe über zugehörige Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 75 festgesetzt. (§ 9(1)1 BauGB)

21. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. (§ 9(1)1 BauGB)

22. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ sowie Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)

23. 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 Teiles des Gebiets zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6) BauNVO)

### **Allgemeines Wohngebiet**

24. Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße C und D, unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen C und D her einzuhalten. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen. (§ 9(1)10 BauGB)

25. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)

26. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)

27. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Dies gilt auch für die Grundstücke 51 bis 58 mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 107 qm, die um bis zu 80 qm für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 Baunutzungsverordnung überschritten werden darf. (§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO)

28. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal + 10,5 m Höhe über die festgesetzte NN-bezogene Bezugshöhe festgesetzt.  
Bezugshöhe + 39,0 m NN = Baugrundstücke: 8 bis 14; 20 und 21; 29 bis 31; 33 und 34; 45 bis 58  
Bezugshöhe + 38,5 m NN = Baugrundstücke: 15 bis 19; 22 bis 28; 32; 35 bis 39; 43 und 44  
Bezugshöhe + 37,5 m NN = Baugrundstücke: 40 bis 42  
(§ 9(1)1 BauGB)

29. Oberhalb der zulässigen Vollgeschose ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. Dies gilt nicht für die Baufläche des Grundstückes 8. Hier sind nur 2 Vollgeschosse ohne jedes weitere Geschoss zulässig. (§ 9(1)1 BauGB)

30. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Sockelhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit max. + 0,75 m Höhe über die mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

31. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei  
- Doppelhäusern je Doppelhaushälfte mindestens 300 qm  
- Einzelhäusern 475 qm  
- Reihenhäusern 200 qm pro Einheit und einer Mindestgebäudebreite von durchschnittlich 6,20 m pro Einheit in einer Reihenhauseinheit (§ 9(1)3 BauGB + § 31(1) BauGB)

32. Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

33. Gemäß § 9(1)24 BauGB ist auf den Bauflächen des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenster und Türen von schützenswerten Nutzungen von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Ruheräumen entlang der Bundesstraße (B 75) auf der der Bundesstraße zugewandten nordwestlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen der festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI auch auf den jeweiligen seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Für auf die Bundesstraße bezogenen rückwärtigen (straßenabgewandten Fronten) gelten innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ein um jeweils 1 Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich, also im festgesetzten Lärmpegelbereich VI rückwärtig der Lärmpegelbereich V; im Lärmpegelbereich V rückwärtig der Lärmpegelbereich IV; im Lärmpegelbereich IV rückwärtig der Lärmpegelbereich III; im Lärmpegelbereich III sind rückwärtig keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

noch Textziffer 33:

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung an Außenbauteilen sind einzuhalten und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_A$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $^1R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) 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.

34. Innerhalb der Bereiche des Plangebietes mit festgesetzten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet sind innerhalb der Flächen mit Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen zum Schutze der Nachtruhe an allen Gebäudefronten der Baukörper für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)

35. Entlang der Südostseite der Bundesstraße 75 sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes bis zu einem Abstand von 40 m zur Straßenmitte der Bundesstraße, innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes in den Obergeschossen bis zu einem Abstand von 138 m zur Straßenmitte der Bundesstraße und innerhalb des festgesetzten Mischgebietes bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen an den der Bundesstraße zugewandten Gebädefassaden und Seitenfronten geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten an diesen Gebäudeseiten ist generell zulässig.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)

## Allgemein

36. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage / Kinderspielplatz- ist die Anlage von vernetzenden Geh- und Radwegeverbindungen in einer Mindestbreite von 4,0 m in wassergebundener oder offenerporiger Ausführung zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine vollversiegelte Ausführung zulässig. Hierbei sind die Wendeanlagen der Erschließungsstraßen A und B sowie die festgesetzten Wegeverbindungen der Wege 1 und 2 miteinander zu vernetzen. Sie sind als Notzufahrt herzurichten. (§ 9(1)11 BauGB + § 31(1) BauGB)

37. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- nördlich der Wendeanlage Erschließungsstraße A ist die Neuanlage eines Knicks in 3,0 m Breite und mind. 35 m Länge anzulegen, zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei ist sicherzustellen, dass der Knickfuß einen Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Grünfläche einhält. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

38. Der neu anzulegende Knick innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage-, erhält eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1:1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1:1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei sind auch zu versetzende Knickteile von erforderlichen Knickdurchbrüchen in den Knick zu integrieren. Weiter sind insgesamt 2 Einzelbäume als Überhälter zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

39. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- südlich der Wendeanlage Erschließungsstraße A sind mindestens 8 Einzelbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

40. In der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanlage- sind die vorhandenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern –vorhandener Knick- dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.  
Dem zu erhaltenden vorhandenen Knick ist eine von der Bebauung freizuhalten Fläche – Knickrandstreifen- in 3,0 m Breite zum Knickfuß zuzuordnen und als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.  
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
41. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz/Parkanlage- ist an geeigneten Stellen eine flächenhafte Gehölzanpflanzung mit insgesamt mindestens 180 qm Pflanzfläche mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
42. Die in der Planzeichnung als private Grünfläche –Gehölzstreifen- festgesetzten Knicks mit Funktionsverlust sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB)
43. Die in der Planzeichnung an verschiedenen Stellen als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen bzw. Wildkrautflächen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der Vegetationsflächen widersprechen, sind unzulässig. (§ 9(1)20 BauGB)
44. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen den Textziffern 37, 39 und 41 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Gewerbegebietes sowie des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. (§ 1a BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



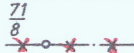
Vorhandene bauliche Anlagen



Vorhandene Flurstücksgrenze

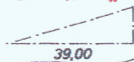


In Aussicht genommene Grundstücksgrenze



Flurstücksbezeichnung

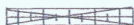
Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Sichtfläche



Höhenlinie



Künftig entfallender Knick



Künftig entfallender Einzelbaum



Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb  
des Plangebietes gelegen

Katasterbezeichnungen:

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§9(1)1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	
	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung	
	Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung	
	Maximal zulässiges immissionswirksames flächenbezogenes Immissionskontingent Baugrundstücksbezogen - tags - (z.B. 60dB(A)) - nachts - (z.B. 45dB(A))	
	Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 5)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,5)	
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 1,0)	
	Zulässige Grundfläche als Höchstgrenze	
	Zulässige Geschosßfläche als Höchstgrenze	§9(1)2 BauGB
	<b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b>	
	Offene Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN</b>	§9(1)4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze	
	<b>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</b>	§9(1)10 BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche Knickrandstreifen	
	Anbaufreie Strecke	
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche - Trennsystem Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche V -	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg - (Geh- und Radweg)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückzufahrt	
	Straßenbegrenzungslinie Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung	
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung	
	Straßenbegleitgrün	
	<b>VERSORGUNGSFLÄCHEN</b>	§9(1)12 BauGB
	Versorgungsfläche	
	Transformatorstation	
	<b>FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN</b>	§9(1)13 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG</b>	§9(1)14 BauGB
	Fläche für die Abwasserbeseitigung	
	Abwasserpumpstation	
	<b>ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>	§9(1)15 BauGB
	Öffentliche oder private Grünfläche	
	Öffentliche Parkanlage	
	Öffentlicher Kinderspielplatz	
	Privater Gehölzstreifen	
	(Knick mit Funktionsverlust)	
	<b>WALD</b>	§9(1)18b BauGB
	Waldschutzstreifen - 30 m zur Waldfläche	
	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b>	§9(1)21 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 27)	
	<b>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</b>	§9(1)22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	
	- Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	
	- Gemeinschaftsstellplätze	
	<b>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</b>	§9(1)24 BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	
	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)	
	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen	
	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</b>	§9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	
	- zu pflanzender und zu erhaltender Knick	
	<b>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>	§9(1)25b BauGB
	- zu erhaltender Einzelbaum	
	- zu erhaltender Böschungsbewuchs	

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6) BauGB

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes	
	Landschaftsschutzgebiet	
	Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG	
	Anbaufreie Strecke mit Angabe der Breite zum befestigten Rand der Fahrbahn (Bundesstraße 75 - 20 m)	
	Ortsdurchfahrtsgrenze	

km 33,512  
Abs. 110  
km 0,105




# VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. Dezember 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 08. November 2012 erfolgt.

Elmenhorst, den 4. Okt. 2012



  
BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16. November 2012 bis zum 30. November 2012 sowie als Informationsveranstaltung am 04. Dezember 2012.

Elmenhorst, den 14. Okt. 2014




  
BÜRGERMEISTER

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 05. November 2012.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 05. November 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Elmenhorst, den 14. Okt. 2014

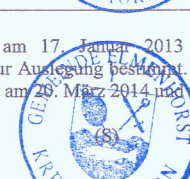



  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 17. Januar 2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Ergänzende Beschlüsse hierzu wurden von der Gemeindevertretung gefasst am 26. März 2014 und 05. Juni 2014.

Elmenhorst, den

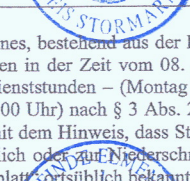
14. Okt. 2014




  
BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08. August 2014 bis zum 08. September 2014 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr) 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 31. Juli 2014 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Elmenhorst, den 14. Okt. 2014




  
BÜRGERMEISTER

Die erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte am 29. Juli 2014.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 29. Juli 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Elmenhorst, den 14. Okt. 2014



  
BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. September 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Elmenhorst, den

14. Okt. 2014



  
BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand  07. JULI 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Festlegungen werden als richtig bescheinigt.

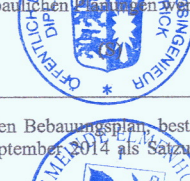
Ahrensburg, den 3. OKT. 2014


  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25. September 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst, den

14. Okt. 2014




  
BÜRGERMEISTER

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

Elmenhorst, den 14. Okt. 2014




  
BÜRGERMEISTER

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16. Okt. 2014 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17. Okt. 2014 in Kraft getreten.

Elmenhorst, den

17. Okt. 2014



  
BÜRGERMEISTER