

Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 23 - als Bebauungsplan der Innenentwicklung -

für ein Gebiet westlich der Bundesstraße / L 82, nördlich der Jersbeker Straße und südlich dem Bergweg sowie dem Grundstück Jersbeker Straße 1 in Elmenhorst

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortstypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Urbanes Gebiet (MIU) (§ 6a BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO ist die in § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO genannte Art der Nutzung (Wohnnutzung) innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss unzulässig.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den WA- und MU-Gebieten, mit Ausnahme des WA-4-Gebietes - sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (wie Terrassen und Balkone) - in den WA-Gebiet jeweils um 50 m² überschritten werden und - im MU-Gebiet 300 m².

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

In dem WA-3-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,30 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) auf der jeweiligen Straßenseite liegen. Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
- c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- (1) Die insgesamt zulässige Grundfläche im WA-4-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- (2) Die insgesamt zulässige Grundfläche im MU-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- (1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA- und MU-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein zulässig.
- (2) In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV-VI (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

5. Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. § 18 BNatSchG)

Die Grünfläche mit Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" ist extensiv zu bewirtschaften.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als gleichschenklige, symmetrische Sattel-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.
- (2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (3) Fassadenmaterialien: Die Fassaden der Hauptkörper parallel der Bundesstraße / L 82 sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig.
- (4) Fassadengliederung: In dem MU-Gebiet ist bei einer Fassadenlänge von mehr als 30 m parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Erdgeschoss ein mindestens 6 m breiter Durchgang als Zufahrt vorzusehen.
- (5) Anzahl der Stellplätze: In den WA-Gebieten sind je Wohnung bis zu einer Geschossfläche von 60 m² sind mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab einer einer Geschossfläche von 60 m² zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzurechnen.
In dem MU-Gebiet sind mindestens 60 Stellplätze nachzuweisen.
Ausnahmen von der geforderten Mindeststellplatzzahl sind zulässig.
- (6) Carports: Für alle Carports im WA-4-Gebiet müssen die gleichen Materialien bezüglich der Außenwände und dem Dachaufbau verwendet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

 Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 200 m² Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)

GF ≤ 400 m² Geschossfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m²

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH I ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschossigkeit

FH I bis II ≤ 9,5 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

 **H2 = 57,5 m ü. NHN** Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

o nur offene Bauweise zulässig

a abweichende Bauweise zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen

 Knickschutzstreifen

 Feuchtgrünland

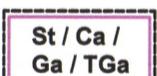
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

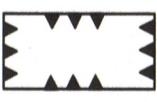
 Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der Flächen für Carports, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

133/45 Flurstücksbezeichnung

55.94 Höhenpunkte

 Gebäude

 Nebengebäude

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

§ Biotop (§ 30 BNatSchG)

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)** vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.2018 bzw. erweiternd am 20.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 19.12.2019 und erweiternd am 12.06.2019 sowie ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/>.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.2018 bzw. erweiternd am 20.05.2019 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 15.08.2019 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.09.2019 bis zum 07.10.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.08.2019 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/>.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Elmenhorst,

30. März 2020



Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 06.03.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 23.03.20

Siegel



(.....)
Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst,

30. März 2020



Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

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

Elmenhorst,

30. März 2020



Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Elmenhorst,

14. April 2020



Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -