

Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 24

Gebiet: südlich der Bargfelder Straße und nordwestlich der Schützenstraße

Teil B: Text

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

1.1 **Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Art von Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungswen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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

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

In den GE-Gebieten darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,20 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

- a. bei ebenem und fallenden Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
- b. bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörige fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); Hier: Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für bauliche Anlagen gilt ein einzuhaltender Abstand von 1 H (= Höhe der baulichen Anlage) zu den festgesetzten anzupflanzenden und zu erhaltenden Knicks; gemessen ab den zur Baugrenze zugewandten Knickwallfuß (= Schnittpunkt von Knickwallflanke und Geländeoberfläche).

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen unzulässig. Ausgenommen sind sichtdurchlässige Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

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

6.1 Schutz vor Gewerbelärm

Im Rahmen der Baugenehmigung ist für das jeweilige Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen und städtebaulich geplanten Vorbelastungen erfüllt werden.

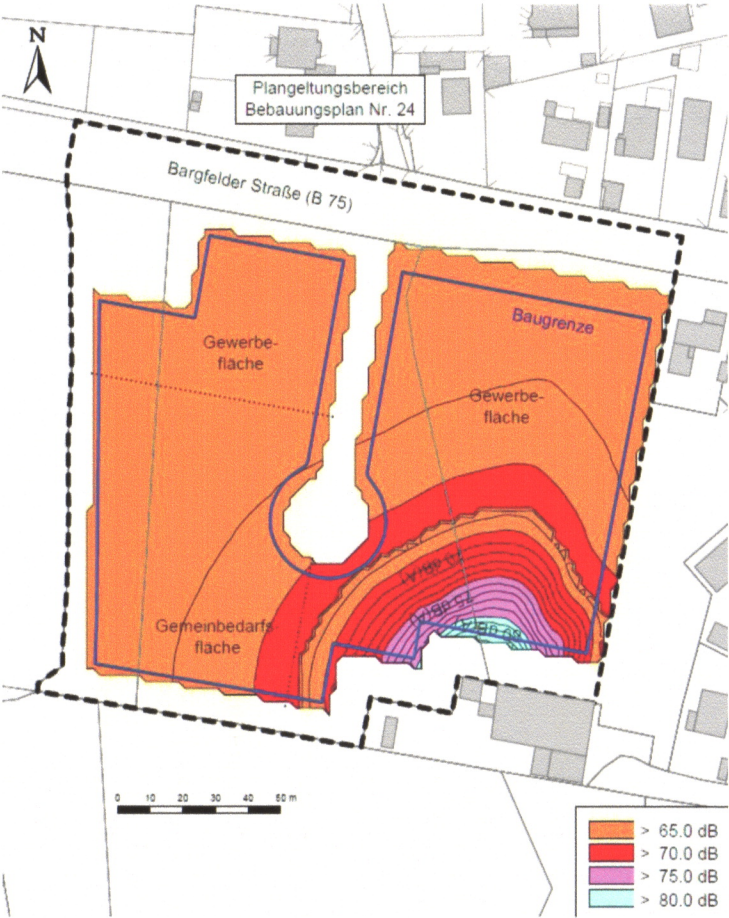
Zum Schutz der Büronutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm sind für Neu-, Um- und Ausbauten in dem GE-2-Gebiet schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Schießstandes vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

6.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzung ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Dabei sind die notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) für die „maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume“ gemäß folgender Abbildung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen:



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. 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. m. § 18 BNatSchG)

- (1) Die Grünflächen "Knickschutzstreifen" sind extensiv zu pflegen.
- (2) Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten "anzupflanzende Knicks" und die „Knickschutzstreifen“, die mit vorhandenen und anzupflanzenden Knicks überstellt sind, dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

Einfriedung: Die durchgängige Einfriedigung der Gewerbefläche und der Bauhoffsfläche zu den angrenzenden Grundstücken und der Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

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)

 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(1,6) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

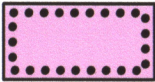
OK $\leq$ 14 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
über OK EG über Oberkante Erdgeschossfußboden

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

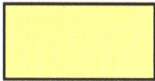
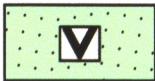
 Baugrenze

a abweichende Bauweise

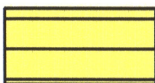
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen - Bauhof -

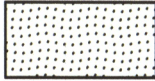
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Rad- und Gehweg
-  Verkehrsgrün - öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
-  Regenrückhaltebecken

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Grünflächen - öffentlich
-  Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  anzupflanzender Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

-  mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-  Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- 323

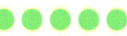
 Flurstücksnummer
-  vorhandene bauliche Hauptanlage
-  vorhandene bauliche Nebenanlage
- o 54,38

 Höhenpunkt in Meter (m) über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)
- OD 093

 Ortsdurchfahrt
- km 4,647



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

-  zu erhaltender Knick (§ 21 LNatSchG)
-  Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)
(Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Markt", Bargteider Ausgabe, am 16.09.2023 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteide-Land unter <https://www.bargteide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/>.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 04.10.2023 bis um 18.10.2023 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2024 bis einschließlich dem 24.05.2024 im Internet unter <https://www.bargteide-land.de/Gemeinden/Elmenhorst/Bauleitplanung/Öff-Auslegung/> veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.04.2024 durch Abdruck im „Markt“, Bargteider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter <https://www.bargteide-land.de/Gemeinden/Elmenhorst/Bauleitplanung/Öff-Auslegung/> ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Elmenhorst, 28. April 2025

Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

7. Es wird mit Datum vom 24.11.2024 bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 17.09.2025

Siegel

(Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.02.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst, 28. April 2025

Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

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

Elmenhorst, 28. April 2025

Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 27. Sep. 2025 durch Abdruck im „Markt“, Bargteider Ausgabe, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.bargteide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/> ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist entsprechend dem § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB und im Sinne des § 214 Abs. 2 BauGB und von Mängeln in der Abwägung im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschließlich der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen hingewiesen worden. Ebenfalls wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28. Sep. 2025 in Kraft getreten.

Elmenhorst, 28. Sep. 2025

Siegel

(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -