

**Satzung der Gemeinde Elmenhorst
über den Bebauungsplan Nr. 3, 7. Änderung
- als Bebauungsplan der Innenentwicklung -**

Gebiet: westlich der Straße Siebenbergen / L 82, südlich der Jersbeker Straße,
östlich der Straße Am Sportplatz und nördlich der Sportplätze in Elmenhorst

Teil B: Text

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

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

- (1) Innerhalb der Grünfläche Tennisplatz ist nach § 16 Abs. 5 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ebenerdige Tennisspielflächen bis zu 5.000 m² zulässig.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise Oberkanten der baulichen Anlagen in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" von über 65 m über NHN zulässig, wenn diese für die zweckgebundene Nutzung erforderlich und insbesondere von einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind.

1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 für die Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" überschritten werden.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den Grünflächen "Tennisplatz" die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen zulässig.

3. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig, wenn sie in der Gesamtheit der jeweiligen Hauptnutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Fläche "Grünfläche Parkanlage, Tennisplatz, geländemodellierter Radsportplatz" sind zweckgebundene Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, wenn sie dem geländemodellierten Radsport (Dirt Jump) dienen.

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

- (1) Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und V (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) in Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.
- (2) Innerhalb der Flächen "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Nummer 1" sind Aufschüttungen als Lärmschutzwälle und / oder Lärmschutzwände bis zu 2 m Höhe über den Bezugspunkten zulässig.

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 "Extensivgrünland" sind extensiv zu pflegen.
- (2) Die Grünfläche "naturnaher Gehölzbestand" ist mit ihrem naturnahen Vegetationsbestand (Gebüsche, Einzelbäume, Ruderalfluren) zu erhalten. Die Mahd der gehölzfreien Flächen ist zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes -1" ist mit standortgerechten Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

9. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Innerhalb der Grünfläche "Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall - 2" ist der Vegetationsbestand auf dem vorhandenen Lärmschutzwall dauerhaft zu sichern.
- (2) Der Gehölzbestand innerhalb der Flächen "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist dauerhaft zu unterhalten.

10. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wenn die Nutzung für die Fläche im "Teil A-1: Planzeichnung" mit der Festsetzung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Übergangswohnungen für Asylbewerber" aufgegeben wird, dann gelten die Festsetzungen nach "Teil A-2: Planzeichnung".

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

Einzaunung: Die durchgängige Einfriedigung der Gemeinbedarfsflächen und der Grünfläche "Tennisplatz" zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,20)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- GR < 300 m²** Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- GF < 200 m²** Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK ≤ 65 m** Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
- über NHN** über Normalhöhennull
-  **H1 = 65,2 m ü. NHN** Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

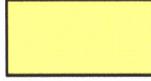
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze
- o** nur offene Bauweise zulässig

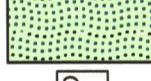
Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

-  Fläche für Gemeinbedarf
- F** Feuerwehr
-  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
hier: Übergangswohnungen für Asylbewerber

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

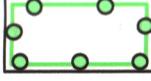
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  öffentliches Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Grünflächen
-  Tennisplatz
-  geländemodellierter Radsportplatz (Dirt-Jump-Bahn)
-  Parkfläche
-  Extensivgrünland
-  naturnaher Gehölzbestand
- LW** Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall

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)

-  Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
-  mit Fahrrechten zu belastende Flächen z. G. der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich V** Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1** Zuordnung Lärmschutzwand / - wand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- 309** Flurstücksbezeichnung
- 64.02** Höhenpunkte
-  Gebäude

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

 Anbauverbotszone - 20 m zur Kreisstraße (§ 29 StrWG)

Hinweis: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen und bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Markt", Bargteheider Ausgabe, am 06.11.2019 und 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 17.10.2019 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 03.12.2020 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 12.04.2021 zur ersten und zweiten erneuten und jeweils eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.
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 17.12.2020 bis zum 18.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.12.2020 durch Abdruck im "Markt", Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Elmenhorst/Bauleitplanung/öff-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 17.12.2020 mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a BauGB wurden mit Schreiben vom 22.01.2021 und vom 29.04.2021 nur die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu den gekennzeichneten Änderungen aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 22.01.2021 bis zum 09.02.2021 und erneut vom 29.04.2021 bis zum 14.05.2021 durchgeführt.

Elmenhorst, 08. Juli 2021



(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 04.06.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 22.06.21



(Steve Wachsmuth)
- Öffentlich bestellte/r
Vermessungsingenieur/in -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst, 08. Juli 2021



(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

10. 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, 08. Juli 2021



(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -

11. 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 14. Juli 2021 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 15. Juli 2021 in Kraft getreten.

Elmenhorst,

15. Juli 2021



(Norbert Ohl)
- Bürgermeister -