

Gemeinde Neritz

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet: Südöstlich und südwestlich der Bergstraße,
nordwestlich der B 75 und nordöstlich der
Grundstücke Bergstr. 25 und 27

Text (Teil B)

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

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 1 (5) BauNVO werden folgende Nutzungen, die nach § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, innerhalb des festgesetzten Mischgebietes nicht zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO

Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten, gemessen von der mittleren Höhe der Oberkante der Fahrbahn der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

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

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².

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

Stellplätze und Garagen dürfen in einem Bereich von 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße nicht errichtet werden.

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

Im festgesetzten Mischgebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

Innerhalb der Anbauverbotszone sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung eines 2 m hohen Lärmschutzwalles zulässig. Der Wall ist flächig mit Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig (Anbauverbotszone).

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind unter Erhalt der vorhandenen Straßenbäume an der Bergstraße wasserdurchlässig herzustellen.

Dem Plangebiet werden 1.088 m² externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 4, Flur 6, Gemarkung Neritz zugeordnet.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang der B 75 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten.

Ergänzend werden zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die von der B 75 abgewandten Seitenfronten vermindert sich der Lärmpegelbereich um jeweils eine Klasse.

Den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Außenbauteile von Büroräumen
Lärmpegelbereich IV Abstand = 19 m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 40$ dB	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich III Abstand > 19 m / = 45 m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB	erf. $R'_{w/res} = 30$ dB

An Außenbauteilen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w/res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern betriebsbezogener Wohnungen ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Dach:

Die Dachneigung darf max. 48° betragen. Ausnahmsweise sind im Einvernehmen mit der Gemeinde bis zu 60° zulässig.

Außenwand:

Für die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen ist das gleiche Material und Farbe wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Holzverkleidungen sind zulässig. Graue Putzfassaden sind in einem 25 m – Tiefenbereich von der Bergstraße aus gesehen ausgeschlossen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden verbunden sind, dürfen die Trauthöhe nicht überschreiten. Die Oberkanten von freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,00 m über Straßenachse nicht überschreiten, bezogen im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Mischgebiet

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschossflächenzahl

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

0

Offene Bauweise



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) 10 BauGB



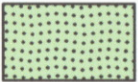
Anbauverbotszone

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



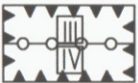
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen/Lärmschutzwall

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für Lärmschutzmaßnahmen / Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



Flächen für Lärmschutzwall

Sonstige Planzeichen



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



Vermaßung in m

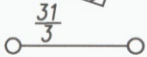
II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

— — — — Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



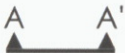
Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sonstige vorhandene Bäume



Lage der Schnittdarstellung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt am 09.03.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.04.2011 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.03.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2011 bis 06.06.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.2011 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neritz, 02.8.2011




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.06.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 05. JULI 2011




öff. bestellter Vermessungsingenieur

Fortsetzung Verfahrensvermerke

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.04.2011 und am 21.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Neritz, 02.8.2011




Bürgermeister

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

Neritz, 02.8.2011




Bürgermeister

11. 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 03.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 04.08.2011 in Kraft getreten.

Neritz, 04.08.2011




Bürgermeister