

Gemeinde Neritz

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3

Gebiet: Nördlich der B75, südlich der Bergstraße,
zwischen Bergstraße 5 und 23

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. Eine gleichgewichtige Mischung beider Hauptnutzungsarten ist sicherzustellen.

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 § 4a (3) 2 BauNVO

Im Mischgebiet mit dem Index 1 sind vorrangig Wohnnutzungen, im Mischgebiet mit dem Index 2 sind vorrangig gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Höhe der Oberkante der Grundstückszufahrt von der Bergstraße. Die Höhe der Grundstückszufahrt wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Höhenlinie mit 32,00 m ü. NHN definiert.

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, Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen in einem Bereich von 3 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 zwei Wohnungen je Gebäude und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

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

Innerhalb der Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Grünfläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden, die 1x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen ist. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

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

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden, der 1x jährlich nicht vor dem 15. Juli zu mähen ist. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit Blühpflanzen ist zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sind unzulässig.

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

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken nach Möglichkeit zu versickern oder, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, durch geeignete Retentionsmaßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal abzugeben.

Zur Erhöhung der Verdunstungsrate des anfallenden Oberflächenwassers sind Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 1.376 m² Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 4 (teilweise), Flur 6, Gemarkung Neritz der Gemeinde Neritz sowie 7 Ökopunkte aus dem Ökokonto-Knick, geführt beim Kreis Rendsburg-Eckernförde unter dem Aktenzeichen 3104-3/081/0146.

8. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

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

Entlang der B 75 ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lage ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Oberkante der Wand muss mindestens 2,80 m über der Fahrbahnoberfläche der B 75 liegen. Die Lärmschutzwand darf keine Löcher und/oder Schlitze aufweisen und muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² haben.

Die Lärmschutzwand ist zeitlich vor einer Realisierung von Wohnbebauung zu errichten (§ 9 (2) BauGB).

Im Bereich der ersten Baureihe (bezogen auf die B 75) sind:

- Im Erdgeschoss Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur B 75 zu orientieren,
- Im Obergeschoss Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Nordwesten zu orientieren,
- Im Obergeschoss zur B 75 orientierte Balkone nicht zulässig.

Falls das nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen für diese Räume bzw. Balkone erforderlich. Schlaf- und Kinderzimmer sind ergänzend mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes ist nach DIN 4109, Teil 1 und Teil 2, vorzunehmen. Grundlage für die Berechnung sind die Beurteilungspegel tags und nachts, aus denen die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 abzuleiten sind. Die Beurteilungspegel tags sind in der Planzeichnung dargestellt. Die nächtlichen Beurteilungspegel liegen 7 dB(A) niedriger als tags.

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

10. 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 sind das gleiche Material und die gleiche 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 Traufhöhe 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.

Hinweise

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neritz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2019.

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden durch die Verwaltungsstelle, bei der auch der Plan von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

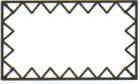
0

Offene Bauweise



Baugrenze

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



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

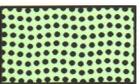


Verkehrsberuhigter Bereich



Grundstückszufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

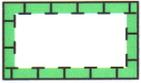


Private Grünflächen



Abstandsgrün

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K

Knickschutzstreifen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB



Umgrenzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



57 dB(A) EG/OG tags
Abgrenzung Beurteilungspegel
Erdgeschoss (EG)/Obergeschoss (OG) tags



Lärmschutzwand

Sonstige Planzeichen



Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25b BauGB



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



Vermaßung in m



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 BauNVO

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



Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

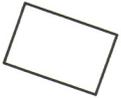


Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG

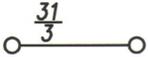


Gashochdruckleitung, unterirdisch

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Flurgrenzen



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Grundstückszufahrten



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume



Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. Juni 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 23. Juni 2018 erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss vom 12. Juni 2018 (Nr. 1) in der Gemeindevertreterversammlung am 27. November 2018 aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 12. Dezember 2018 erfolgt.
3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. November 2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
4. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10. Mai 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Gemeindevertretung hat am 11. Juni 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Gemeindevertretung hat den Aufstellungsbeschluss vom 27. November 2018 (Nr. 2) in der Gemeindevertreterversammlung am 10. September 2019 aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für ein Normalverfahren gefasst. Dabei wurde bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB bereits durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren gewertet wird. Des Weiteren wurde beschlossen, die bereits gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit als frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des neuen Aufstellungsbeschlusses sowie der damit verbundenen Umstellung auf ein Normalverfahren ist durch Abdruck im Oldesloer Markt am 18. September 2019 erfolgt.
8. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 26. September 2019 bis 28. Oktober 2019 durchgeführt.
9. Die Gemeindevertretung hat am 10. Dezember 2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 6. Februar 2020 bis 9. März 2020 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29. Januar 2020 im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-bad-oldesloe-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 4. Februar 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neritz, 28. JULI 2020




Bürgermeister

12. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom 13. Juli 2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Oldesloe, 24.07.2020



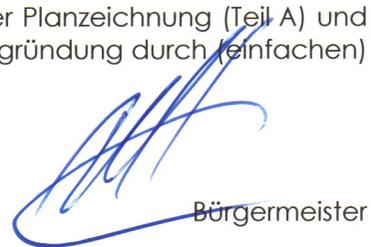

öff. bestellte Vermessungsingenieurin

13. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10. Dezember 2019 und 30. Juni 2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

14. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. Juni 2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Neritz, 28. JULI 2020




Bürgermeister

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

Neritz, 28. JULI 2020




Bürgermeister

16. 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 01. AUG. 2020 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 02. AUG. 2020 in Kraft getreten.

Neritz,




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: