

SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 55, Teilbereich II

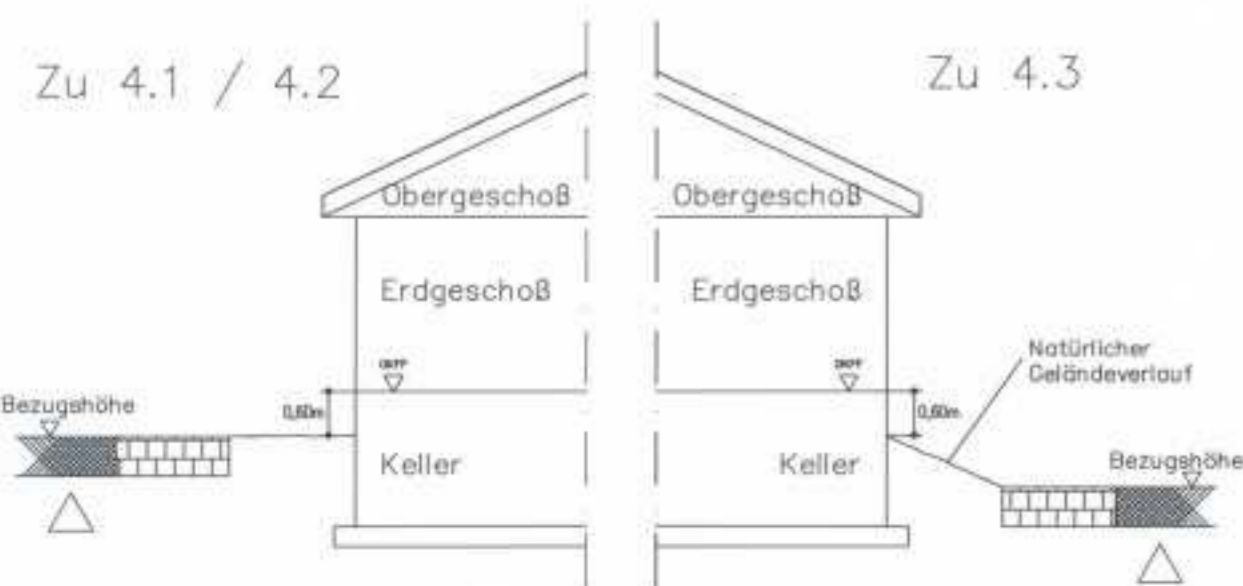
Aufgrund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.11.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55, Teilbereich II für das Gebiet: Nordöstlich des Klosterweges, südöstlich des Klosterlaufes, südwestlich der vorhandenen rückwärtigen Bebauung der Segeberger Straße und nordwestlich des Schulweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Darstellung ohne Normcharakter

Systemskizzen zu Teil B Text Nr. 4



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §4 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

0,35 Grundflächenzahl, z.B. 0,35
I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FHmax. Maximale Firsthöhe (siehe Teil B Text Nr. 4.5)

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

Baugrenze
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächendarstellung mit Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P Privat

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 a und b sowie Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)
Entfallender Baum mit Bedeutung als "Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätte" für europarechtlich geschützte Fledermausarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Zur Fällung des Baumes ist eine Ausnahmegenehmigung gem §62 BNatSchG zu beantragen und die artenschutzrechtlichen Festsetzungen gem Teil B Text Nr. 5.3.1 zu berücksichtigen)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des ImmissionsschutzG (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) s. Teil B Text Nr. 7
Lärmpegelbereiche (LPB) für die gemäß Teil B Text Nr. 7 passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
Geplante Grundstücksfaltung
Geplante Fußwegenbindung
Vorhandene bauliche Anlagen

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 sowie §4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBÄUDE (§9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf je eine Wohneinheit beschränkt.

3. BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichungen bis zu 1,50m von den Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt sind.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und §18 BauNVO)

4.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In allen Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Mitte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudeseite nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

4.2 Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. des nächstliegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

4.3 Bei abfallendem Gelände oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

4.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.

4.5 Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firsthöhe (höchster Punkt, höchste Dachkante) ist die nächstliegende Mitte der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bzw. des nächstliegenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

5.1 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen
Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rosengittersteine und Rosenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges bzw. offenes Pflaster verwendet werden.

5.2 Pflanzbindung für Laubgehölze
Die Pflanzbindung an der südwestlichen Plangebietsgrenze ist gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB durch die Pflanzung einer Gehölzhecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu erfüllen. Die Entwicklung als Schnithecke ist zulässig.

5.3 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tieren
Zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tieren sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen:

5.3.1 Anbringung von Spaltenquartieren für Fledermäuse
Mit der Fällung der in der Planzeichnung als mit Bedeutung als "Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätte" für europarechtlich geschützte Fledermausarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie dargestellten Bäume sind zum Schutz besonders und streng geschützten Tieren gem. §42 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an den Fassaden für jeden gefällten Baum ein Spaltenquartier für Fledermäuse anzubringen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO sowie §12 und 14 BauNVO)

6.1 Für Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun gesetzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen 0,80m nicht überschreiten.

6.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder mit Pfannen oder Dachsteinen einzudecken. Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude hat zwischen 35°-45° zu liegen. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind Pultdächer, hier beträgt die zulässige Dachneigung 25°-35°. Generell ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung der Hauptgebäude sind flächennäher untergeordnete Dachflächen oder schräg verglaste Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig. Die Dachneigungen der Garagen soll mindestens 15° betragen, sofern kein Gründach errichtet wird.

6.3 In den Baugebieten sind alle Gebäude in feuerbeständiger Bauart oder mit feuerhemmenden Umfassungen und mit harter Bedachung zu errichten. (§92 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

6.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Schulweg) sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO in den entsprechenden Materialien des Wohnhauses bzw. in Holz zu errichten.

6.5 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.6 Es sind nur Sichtschutzwände in Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion mit insgesamt 7,0 m Länge pro Grundstück und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und §2 Abs. 7 LBO)

7.1 In den im Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für An-, Um- und Neubauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Außenbauteile (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. R _{w,ext} in dB
LPB III	35
LPB IV	40
LPB V	45
LPB VI	50

Für vollständig von der Segeberger Straße abgewandte Gebäudeseiten gilt jeweils die Anforderung der nächstniedrigeren Lärmpegelbereichsstufe. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w,ext} gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes erf. R_{w,ext} 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. Schlaf- und Kinderzimmer sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartau/ Stockelsdorf Teil), am 17.12.2002, erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.09.2005 bis 27.09.2005 durchgeführt.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2007 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 und die wesentlichen umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 08.03.2007 bis zum 10.04.2007 während der Öffnungszeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2007 in den Lübecker Nachrichten (Bad Schwartau/ Stockelsdorf Teil) ortsüblich bekannt gemacht.

6) Der katastermäßige Bestand am 07.11.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neu städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 19.11.2007 - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2007 und am 12.11.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.11.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Stockelsdorf, den 04. Dez. 2007 - Die Bürgermeisterin -

9) Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gemeinde Stockelsdorf, den 04. Dez. 2007 - Die Bürgermeisterin -

10) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sitzstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.12.2007, (vom ... bis ...) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeschicktheit von einem Jahr (§215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.12.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Stockelsdorf, den 07. Dez. 2007 - Die Bürgermeisterin -

gezeichnet
In Vertretung
1. Stellvertreter
der Bürgermeisterin

Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Stockelsdorf zum Bebauungsplan Nr. 55, Teilbereich II

Für das Gebiet:
Nordöstlich des Klosterweges, südöstlich des Klosterlaufes, südwestlich der vorhandenen rückwärtigen Bebauung der Segeberger Straße und nordwestlich des Schulweges