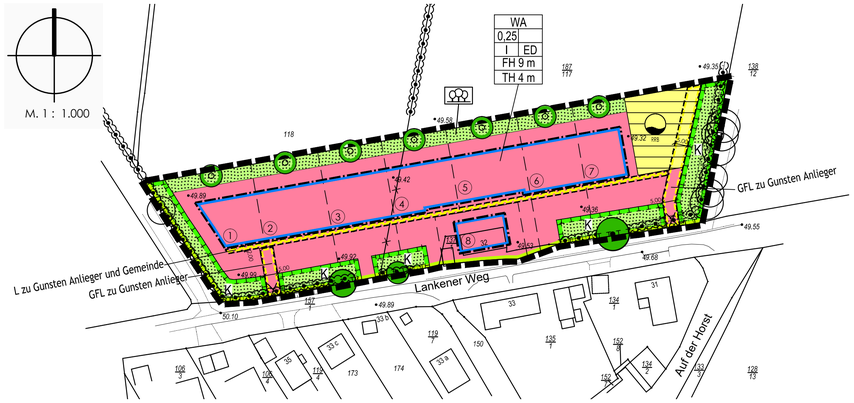
Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 15

Gebiet: Nördlich Lankener Weg, südwestlich angrenzend an die Kreisfeuerwehrzentrale

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S.875, 928), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH — Max. zulässige Firsthöhe
- TH — Max. zulässige Traufhöhe

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

- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
- Privates Abschirmgrün

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

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- RRB — Regenrückhaltebecken

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- 4.00 — Vermaßung in Metern

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

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

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- 187/117 — Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- 187/117 — Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- *49.35 — Höhenpunkte
- Vorhandene Böschungen
- 1 — Grundstücksnummerierung
- Künftig fortfallender Knick
- Sonstige vorhandene Bäume

Text (Teil B)

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

   In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Ziffern 1 bis 5 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

   Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkte abgebildet.

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

   Bei Grundstücksteilungen wird die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus mit 600 m² und je Doppelhaushälfte mit 400 m² festgesetzt.

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

   Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

   Es sind je Wohnung mind. zwei Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen (§ 49 LBO SH).

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

   Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

   Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Abschirmgrün" sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage einer Entwässerungsmulde mit einer Länge von ca. 165 m, einer Breite von ca. 1,50 m und einer Tiefe von ca. 0,15 m zulässig.

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

   Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Wohnbaugrundstücken auszuzäunen.

   Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

   Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Für jedes Grundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

   Dachflächen von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

   Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

   Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf nur geringfügig abgewichen werden.

   Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

   Alle mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

8. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 1a (BauGB)

   Der durch die Planung entstehende flächige Ausgleichsbedarf in der Größe von 514 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3, Flurstück 115 (ttw.) durch Grünlandextensivierung erbracht.

   Der durch die Planung entstehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 20 m Knick wird durch zwei Knicklückenschließungen eines Bestandsknicks am westlichen Rand des Flurstückes 118, sowie durch eine Knickentwicklungsmaßnahme in Form von Strauch- und Überhälter-Pflanzungen auf einem Bestandsknick am östlichen Rand der Flurstücke 116 und 118, Flur 3, Gemarkung Elmenhorst erbracht.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

   Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30° und 51° herzustellen. Begrünte Dächer dürfen abweichend davon auch eine Neigung von mind. 25° haben. Hochglänzende Dachziegel sind ausgeschlossen. Solaranlagen sind zulässig.

   Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

   Garagen und Nebengebäude sind in Materialien und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzgebäude sind zulässig. Dach- und Fassadenbegrünung sind zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung hat zum Schutz vor Bodenbrütern und ihrer Eier zwischen Anfang September und Mitte März zu erfolgen. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Bodenbrütern besetzt sind.

Vor Abriss von Gebäuden muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Bauzeitenregelungen und Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Die Beseitigung von Knickgehölzen ist zum Schutz von Haselmäusen ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen. Die Beseitigung der Stubben und Knickwälle darf erst im Mai erfolgen.

Im Geltungsbereich sind für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind Fallenwirkungen, z.B. durch Oberflächenentwässerung oder Kantsteine, zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26. September 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am und im Internet am erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13. April 2022 bis einschließlich 18. Mai 2022 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 8. April 2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27. Juni 2024 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 bis während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9.00 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 jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 4. Mai 2023 bis 12. Mai 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schwarzenbek-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

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

Elmenhorst, Siegel Bürgermeister

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

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

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

Elmenhorst, Siegel Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

Elmenhorst, Siegel 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 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 in Kraft getreten.

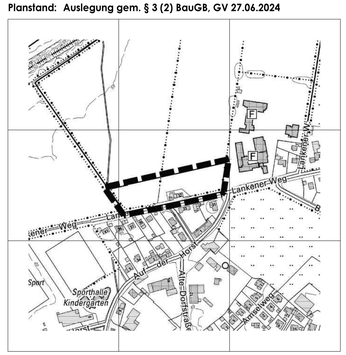
Elmenhorst, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Elmenhorst
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 15
Gebiet: Nördlich Lankener Weg, südwestlich angrenzend an die Kreisfeuerwehrzentrale

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 27.06.2024



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

15_B15-2