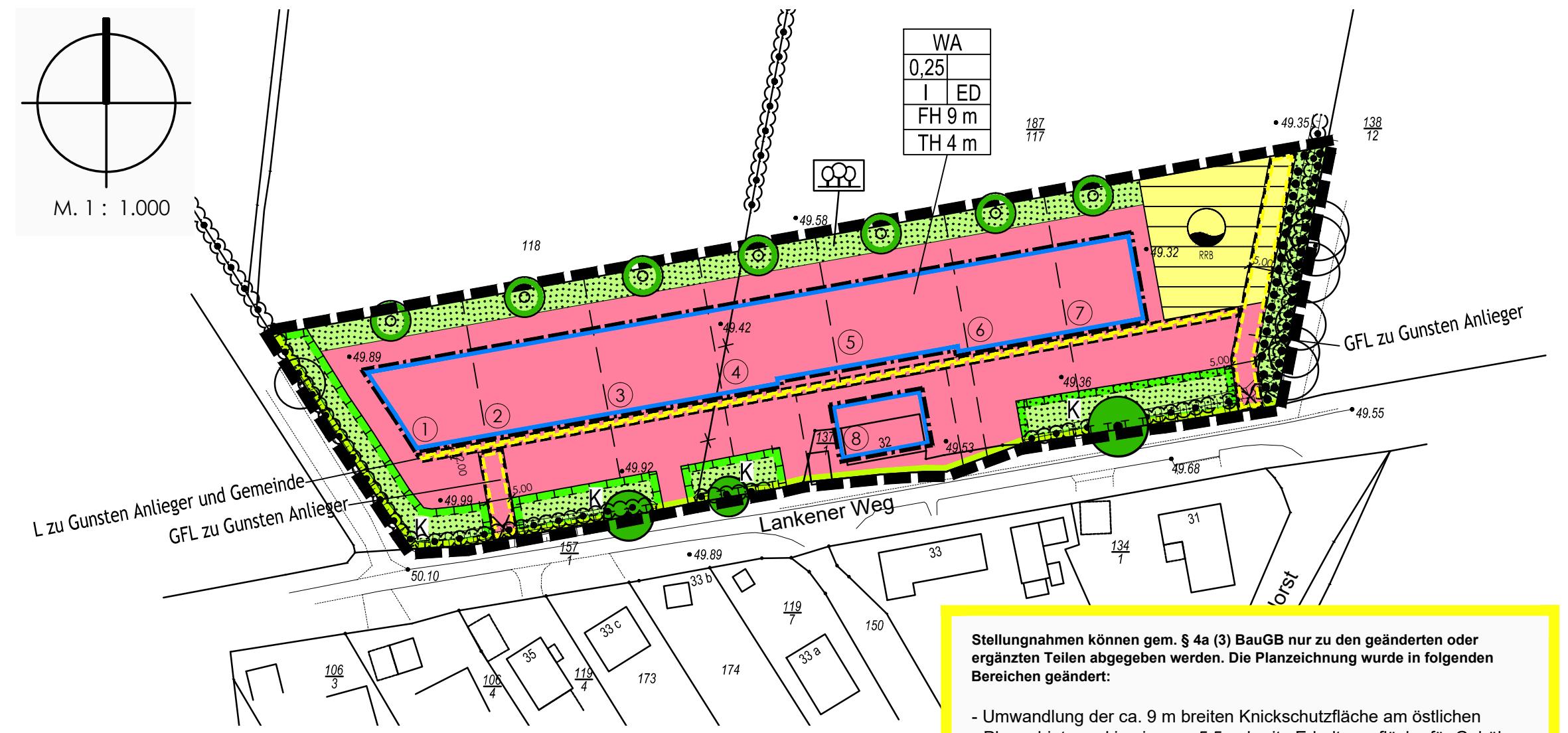


Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 15

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. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBl. S.875, 928), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie die Bauutzungsverordnung (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).



Planzeichnerklärung

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

Pri. Grünflächen

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 Krichschutzstreifen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Regenrückhaltebecken

Text (Teil B)

Stellungnahmen können gem. § 4a (3) BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden, diese sind gelb markiert.

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 Geländeneiveau 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 Dünger- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Hieron 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 Eijsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zu den Wohnbaugrundstücken auszuzeigen.

Grundstückszufahrten und die bestellten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserundurchlässig (z. B. wasserundurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisterne) 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 naturnahen Gärten durch Split-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelhäuser ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser 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 519 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Elmenhorst, Flur 3, Flurstück 114/1 durch Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland erbracht.

Der durch die Planung entstehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 40 m Knick wird durch drei Knicklückenschließungen eines Bestandsknicks am westlichen Rand der Flurstücke 116 und 118 und eines Bestandsknicks am südlichen Rand des Flurstückes 114/1 sowie durch eine Knickentwicklungsmaßnahme in Form von Strauch- und Überhälterpflanzungen 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 Farbtönen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzgebäude sind zulässig. Dach- und Fassadenbegrünung sind zulässig.

10. Höhenpunkte

Vorhandene Böschungen

Grundstücksnummerierung

Künftig fortfallender Knick

Sonstige vorhandene Bäume

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 Bruttzeit 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 Besatzungsprüfung auf gebäudebrürende Vogelarten und Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Bauzettlerregelungen 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 Gefüngsbereich sind für die Außenbeleuchtung Insekten- und Fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

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

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 öffentlich 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

gekennzeichneten Tag in Kraft getreten.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. September 2019 bis 27. Juni 2025 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit von

bis am öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter

„www.amt-schwarzenbek-land.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

13. 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.

14. Die Gemeindevertretung hat am 27. Juni 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

15. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. September 2019 bis 27. Juni 2025 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit von

bis am öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter

„www.amt-schwarzenbek-land.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

16. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27. Mai 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

17. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. September 2019 bis 27. Juni 2025 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit von

bis am öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter

„www.amt-schwarzenbek-land.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

18. Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben mit verkürzter Frist 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 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am

in den Lübecker Nachrichten und im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter

„www.amt-schwarzenbek-land.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Befreiung gem.

§ 4a Abs. 3 Satz 2 durchgeführt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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.</