



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ/Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Verkehrsfäche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Lärmschutzwand	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	---	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) künftig fortfallende Gebäude	
	Flurgrenze/Grenzstein	
	Flurstücksbezeichnung	
	Straßenname	
	vorhandene Bäume	

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Dachneigungen
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Dachgauben, Wanne, untergeordnete Giebel und Wintergärten mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.20 Dachformen
Puttdächer sind unzulässig.

1.30 Trauf- und Firsthöhen
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenschnittes nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf eine Höhe von 11,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenschnittes nicht überschreiten.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Auf den WA-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,65 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

Auf den MI-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,8 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrastergitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit der Boden es zulässt.

5.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind mind. 25 m² für Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

6.00 Gliederung (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Tankstellen, Nr. 8 - Vergnügungsgaststätten sowie gemäß § 6 Abs. 3 - ausnahmsweise Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.

7.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

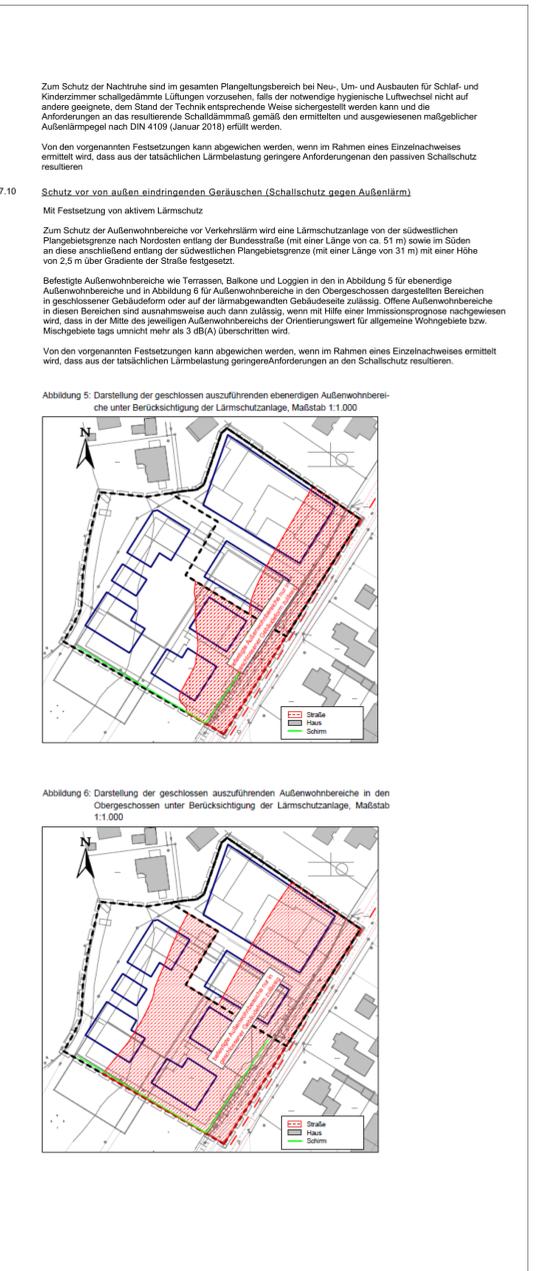
Zum Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

7.10 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)
Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteile (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Elmenhorst, den
L. S. Bürgermeisterin
- 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, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.30 Uhr, mittwochs von 7.00-12.30 Uhr, zusätzlich montags von 13.30-16.00 Uhr und donnerstags von 13.30-18.00 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land, in 22493 Schwarzenbek, Gültzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Elmenhorst, den
L. S. Bürgermeisterin
- Der tatsächliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den
S. öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. 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, montags, donnerstags, freitags von 8.00-12.30 Uhr, mittwochs von 7.00-12.30 Uhr, zusätzlich montags von 13.30-16.00 Uhr und donnerstags von 13.30-18.00 Uhr im Bürgerbüro des Amtes Schwarzenbek-Land, in 22493 Schwarzenbek, Gültzower Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.
- 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, den
L. S. Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.
Elmenhorst, den
L. S. Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindeverwaltung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden von bis durch Aushang - öffentlich bekannt gemacht. 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, den
L. S. Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

GEBIET:
"NORDWESTLICH DER B 207, NÖRDLICH DER TIWETE UND ÖSTLICH DER STRASSE AUF DER HORST"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbaurecht wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, für das Gebiet:
"Nordwestlich der B 207, nördlich der Tiwete und östlich der Straße Auf der Horst"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise:
Es gilt die Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeicherverordnung 1990 vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel. 04104-4845
E-Mail arch.joerg.johannsen@t-online.de

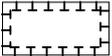
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE ELMENHORST

STAND: 21. MÄRZ 2019

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13
DER GEMEINDE ELMENHORST
STAND: 21. MÄRZ 2019**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

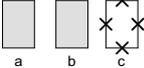
FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30 	Grundflächenzahl GRZ/Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
DNG 10-48°	zulässige Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Lärmschutzwand	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
---	---	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze/Grenzstein
21/2	Flurstücksbezeichnung
Bundesstraße	Straßenname
	vorhandene Bäume

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
DER GEMEINDE ELMENHORST
STAND: 21. MÄRZ 2019

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Dachgauben, Walme, untergeordnete Giebel und Wintergärten mit anderen Neigungen zulässig.
Bei Carports, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.20 Dachformen

Pultdächer sind unzulässig.

1.30 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten..

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 11,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten..

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Auf den WA-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,65 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

Auf den MI-Flächen ist eine Überschreitung der max. Grundfläche bis 0,8 gemäß § 19 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenraster und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit der Boden es zulässt.

5.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind mind. 25 m² für Stellplätze je Wohneinheit anzulegen.

6.00 Gliederung (§ 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO zulässig.

Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO - Tankstellen, Nr. 8 - Vergnügungsstätten sowie gemäß § 6 Abs. 3 - ausnahmsweise Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

7.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bebauung vor Straßenverkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Elmenhorst werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

7.10 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.00



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 13
DER GEMEINDE ELMENHORST
STAND: 21. MÄRZ 2019

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

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

7.10 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Mit Festsetzung von aktivem Lärmschutz

Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm wird eine Lärmschutzanlage von der südwestlichen Plangebietsgrenze nach Nordosten entlang der Bundesstraße (mit einer Länge von ca. 51 m) sowie im Süden an diese anschließend entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (mit einer Länge von 31 m) mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände der Straße festgesetzt.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in den in Abbildung 5 für ebenerdige Außenwohnbereiche und in Abbildung 6 für Außenwohnbereiche in den Obergeschossen dargestellten Bereichen in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche in diesen Bereichen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete tags umnicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

Abbildung 5: Darstellung der geschlossen auszuführenden ebenerdigen Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage, Maßstab 1:1.000



Abbildung 6: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche in den Obergeschossen unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage, Maßstab 1:1.000

