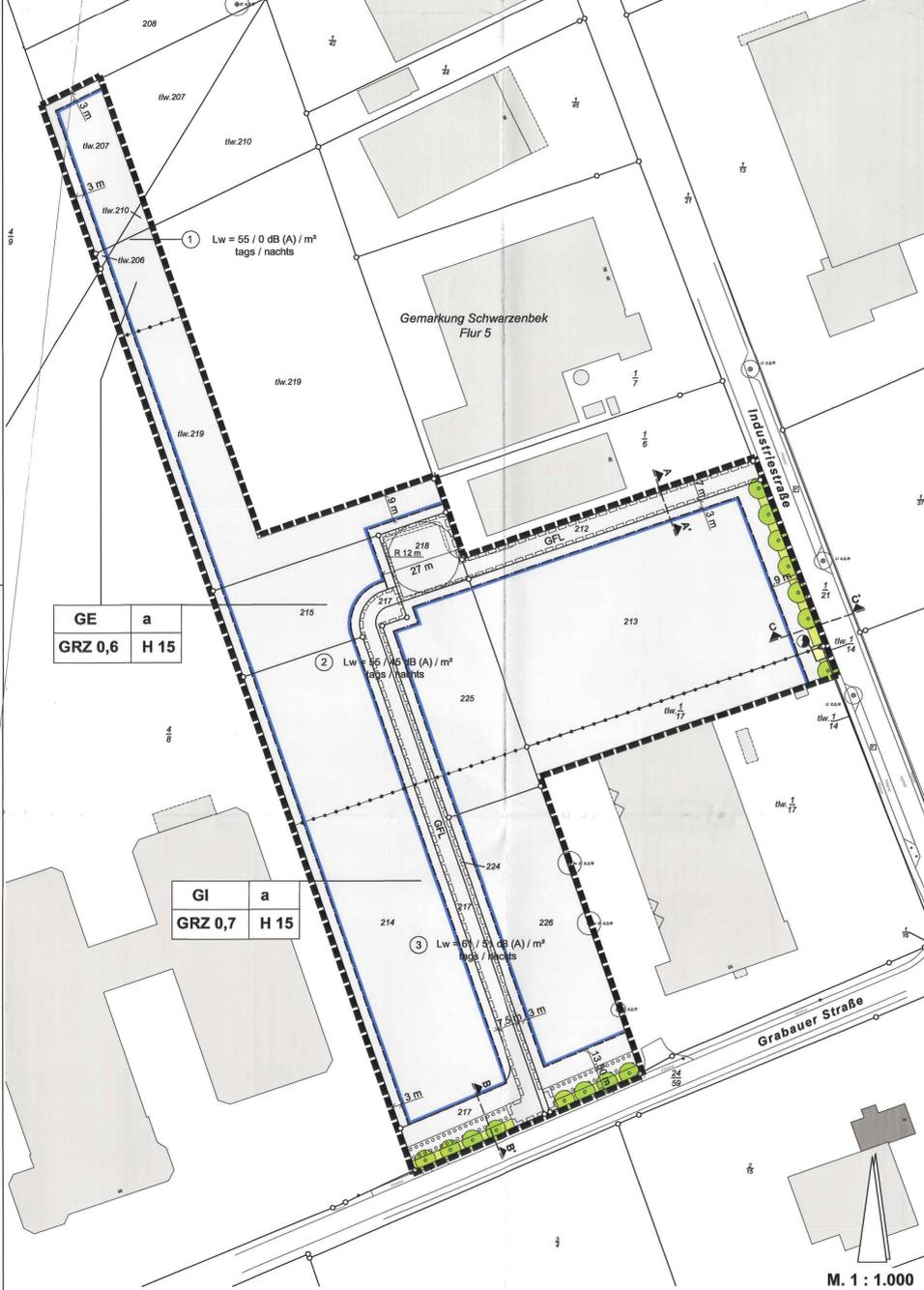


SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - 3. ÄNDERUNG -



Präambel
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2015, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 - 3. Änderung -, für das Gebiet nördlich der Grabauer Straße, westlich der Industriestraße (Flurstücke thw. 206, thw. 207, thw. 210, 212, 213, 214, 215, 217, 218, thw. 219, 224, 225, 226, thw. 1/14 und thw. 1/17 der Flur 5 Stand 06.2015) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
1 FESTSETZUNGEN		
1.1 Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		
H	Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß über dem anstehenden Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise - siehe Teil B - Text - Ziffer 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
1.4 Grünflächen		
	private Grünfläche Zweckbestimmung: Baumpflanzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.5 Verkehrsflächen		
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.6 Versorgungsanlagen		
	Elektrizität / Umformerstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Anpflanzen eines Baumes (siehe Teil B - Text -, Ziffern 3.1 und 3.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern (siehe Teil B - Text -, Ziffern 3.1 und 3.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
1.7 Lärmschutz		
	zulässiger Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für tags / nachts (siehe Teil B - Text -, Ziffer 4.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1	Teilgebiet 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1.8 Sonstige Planzeichen		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; Berechtigte: Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 Abs. 5 BauGB
2 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
	vorhandene Gebäude	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangaben = Länge in Metern	
	Wendekreis 3-achsiges Mülfahrzeug nach RAST	

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 17.03.2015 für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.
- Der Entwurf des B-Planes Nr. 52, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2015 bis 31.08.2015 während der Dienststunden 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, am 22.07.2015 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 22.07.2015 im Schwarzenbeker Anzeiger hingewiesen.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

TEIL B - TEXT

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 1.1 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen in räumlich funktionalem Zusammenhang mit den produzierenden und verarbeitenden Betriebsflächen mit einer max. Fläche von 100 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind Vergnügungstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- 3.2 Die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist dabei einzuhalten.
- 3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Linden-Arten (Tilia spec.), dreimal verpflanzt mit Ballen und einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
- 3.4 Die Hecken sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 3.5 Auf neu anzulegenden Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbau als Hochstamm zu pflanzen.
- 4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Auf den Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 52 - 2. Änderung - sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in der Planzeichnung angegebenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Tages- und Nachtschnitte nicht überschreiten.

HINWEISE

- Denkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Immissionsschutz**
Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz ist der Nachweis der Begrenzung der Emissionen wie folgt zu führen:
- Ermittlung von zulässigen Beurteilungspegeln mit Hilfe und nach Maßgabe der Festsetzungen für die Begrenzung der Emission (flächenbezogener Schalleistungspegel)
 - Nachweis durch Immissionsprognose, dass die zulässigen Beurteilungspegel nach Ziffer 4.1 nicht überschritten werden.
Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei diesen Nachweisen nicht lärmindernd berücksichtigt werden.
- Festsetzungen**
Die im Plangebiet enthaltenen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 52 ersetzen für die Dauer der Rechtskraft die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 52 einschließlich der 2. Änderung.

- Der katastermäßige Bestand am 16.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 16.11.2015

 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin)
 Vermessungsbüro (Boysen)

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 52 - 3. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.10.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Schwarzenbek, den 23. November 2015

 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin)

- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 52 - 3. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, den 23. Dezember 2015

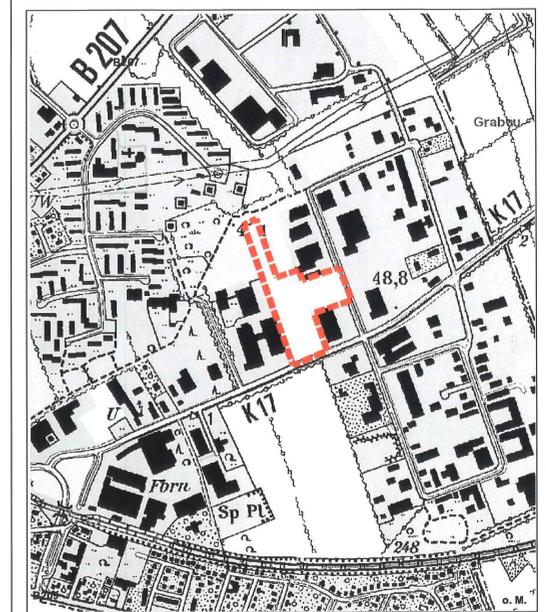
 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 - 3. Änderung - durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 03.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den 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 mit dem 3. Dez. 2015 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 3. Dezember 2015

 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin)



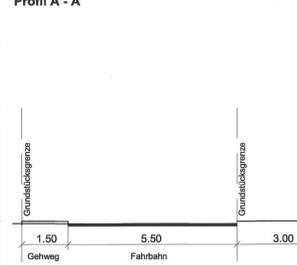
SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 - 3. ÄNDERUNG -

für das Gebiet nördlich der Grabauer Straße, westlich der Industriestraße (Flurstücke thw. 206, thw. 207, thw. 210, 212, 213, 214, 215, 217, 218, thw. 219, 224, 225, 226, thw. 1/14 und thw. 1/17 der Flur 5 Stand 06.2015)

STRASSENPROFILE M 1:100

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Profil A - A'



GEHÖLZPROFILE M 1:100

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Profil B - B'



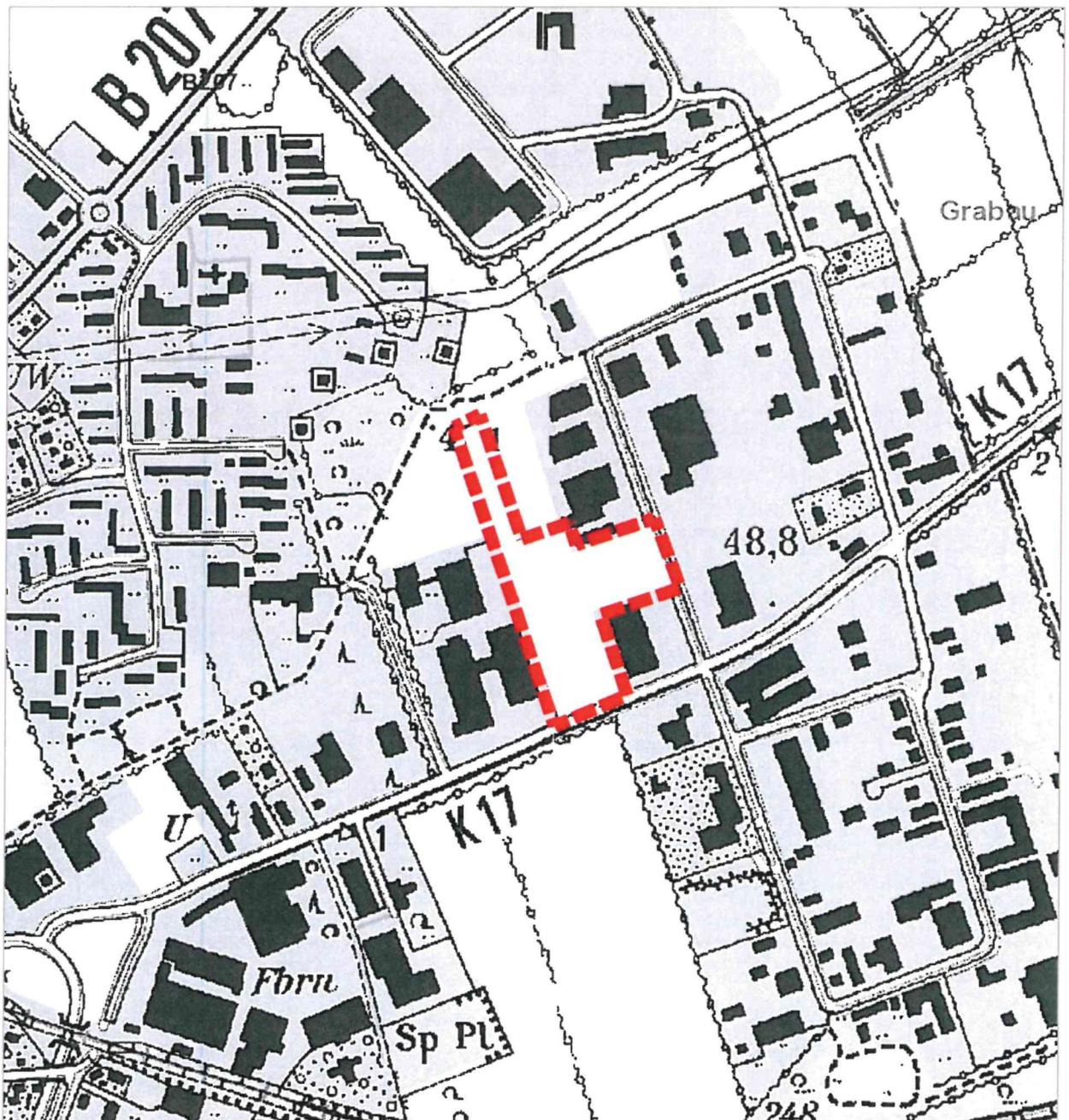
Profil C - C'





BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 52, - 3. Änderung -

für das Gebiet nördlich der der Grabauer Straße,
westlich der Industriestraße (Flurstücke tlw. 206, tlw. 207, tlw. 210, 212, 213, 214, 215, 217; 218; tlw. 219,
224, 225, 226, tlw. 1/14 und tlw. 1/17 der Flur 5 Stand 06.2015)



Inhalt:	Seite:
1 Anlass der Planänderung	3
2 Begründung der Abweichungen von den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52	3
3 Rechtskraft der 3. Änderung.....	3
4 Beschluss	3

1 Anlass der Planänderung

Für die Vermarktung der Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 ist es erforderlich, eine zusätzliche Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Grabauer Straße in Richtung Norden zum Wendepplatz festzusetzen.

2 Begründung der Abweichungen von den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 52

Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind folgende Festsetzungen der 2. Änderung betroffen:

- Das zusammenhängende, große Baufenster muss geteilt werden, da die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht überbaut werden soll. Die Abstände der Baugrenzen von der geplanten Trasse orientieren sich an den Festsetzungen der 2. Änderung.
- Der in der 2. Änderung geplante Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher an der Grabauer Straße weist eine Zufahrt im Westen der Fläche auf. Diese wird nach Osten verschoben, um eine mittige Erschließung mit angrenzenden, wirtschaftlich nutzbaren Grundstücken zu schaffen. Die bisher festgesetzte Unterbrechung der Anpflanzung an der Grabauer Straße in einer Breite von 16,0 m wird beibehalten, eine zusätzliche Versiegelung zu Lasten der Gehölzpflanzungen findet somit nicht statt.

3 Rechtskraft der 3. Änderung

Mit der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 treten alle Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 außer Kraft, da sie bis auf die oben beschriebenen Änderungen in die 3. Änderung übernommen wurden. Sollte die 3. Änderung unwirksam werden, gilt die Rechtsnorm der 2. Änderung unverändert fort (siehe BVG, Urteil vom 10.08.1990 – 4C3.90).

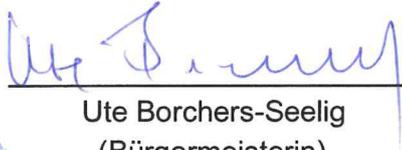
Die Begründung der 2. Änderung einschließlich der Aussagen zum Ausgleich (Kapitel 5.5.1.2) gilt bis auf die Begründungen zu den oben beschriebenen Änderungen auch weiterhin.

4 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.10.2015 gebilligt.

Schwarzenbek, den 23. November 2015




Ute Borchers-Seelig
(Bürgermeisterin)