Original

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

Für das Gebiet :

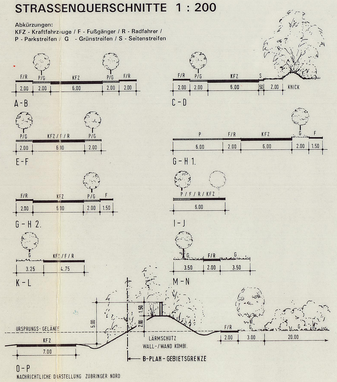
Zwischen geplantem Zubringer Nord, der Fritz-Reuter-Straße, dem B-Plangebiet 46 und den nördlichen Grundstücken der Mühlenstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl I S. 766) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird i.V.m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet "Zwischen geplantem Zubringer Nord, der Fritz-Reuter-Straße, dem B-Plangebiet 46 und den nördlichen Grundstücken der Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A
M. 1 : 1000

STRASSENQUERSCHNITTE 1 : 200

Abkürzungen:
KFZ - Kraftfahrzeuge / F - Fußgänger / R - Radfahrer /
P - Parkstreifen / G - Grünstreifen / S - Seitenstreifen



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und die PlanzV vom 18.12.1990

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- WA — Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) 1. BauGB u. § 4 BauNVO
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 9 (1) 1. BauGB u. § 16 BauNVO
- o — Offene Bauweise § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- △ — Nur Hausgruppen zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- △ — Nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- △ — Nur Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) 2. BauGB u. § 23 BauNVO
- 2 WO — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6. BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11. BauGB
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11. BauGB — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11. BauGB
- Öffentliche Fußwege § 9 (1) 11. BauGB
- Flächen für die Versorgungsanlagen § 9 (1) 12. BauGB
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (P = Privat/Ö = Öffentlich) § 9 (1) 15. BauGB
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20. BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25. a) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25. a) BauGB
- Anpflanzen von Knicks § 9 (1) 25. a) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22. BauGB
- BSt — Besucherstellplätze
- M — Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB — Nutzungsbegünstigt: Anlieger / Versorger
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB — Nutzungsbegünstigt: Anlieger
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24. BauGB
- LS - A — Anlagen: Lärmschutzwall
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN § 9 (6) BauGB

- Sichtfelder § 37 StrWG Schl.-H.
- Zu erhaltende Knicks § 15b LNatSchG S-H
- Firstrichtung § 92 LBO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Fortfallende Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücksnummern
- 15 — Maßangabe in Metern
- Schnittlinien mit Schnittbezeichnung
- Wenderadius mit Radienangabe in Metern
- Wegeanlage in Grünflächen
- Nutzungsschablone mit Bereichshinweis

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 AUSSCHLUSS VON ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN ARTEN VON NUTZUNGEN (§ 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO)

Im Plangebiet westlich der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes sind nur Läden mit einer Obergrenze von maximal 150 m2 Geschoßfläche zulässig.

Im Plangebiet östlich der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes sind nur Läden mit einer Obergrenze von maximal 300 m2 Geschoßfläche zulässig.

1.2 AUSSCHLUSS VON AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN ARTEN VON NUTZUNGEN (§ 1 (6) 1. BauNVO)

Die nach § 4 (3) 4. und 5. BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 (2) 4. u. 18 (1) BauNVO)

Obere Bezugspunkte: (gem. a), b), c)

Untere Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwand in Fassadenmitte mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche.
Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte als unterer Bezugspunkt angenommen.

a) Traufhöhe

Oberer Bezugspunkt: Unterer Abschluß der Dachhaut in Fassadenmitte

Maximal zulässige Traufhöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 6,50 m

Maximal zulässige Traufhöhe bei 3-geschossiger Bauweise: 9,00 m

b) Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt: Oberer Abschluß der Dachhaut in Fassadenmitte

Maximal zulässige Firsthöhe bei 2-geschossiger Bauweise: 13,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe bei 3-geschossiger Bauweise: 16,00 m

c) Sockelhöhe

Oberer Bezugspunkt: Oberkante Erdgeschoß-Fußboden in Fassadenmitte

Maximal zulässige Sockelhöhe: 50 cm

2.2 Ermittlung der Grundfläche für Anlagen (§ 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten nicht überschritten werden.

Die Überschreitung ist nur zulässig:

a) bei der Ermittlung der Grundfläche auf den Grundstücken für Reihenhäuser;

b) bei der Ermittlung der Grundfläche auf den Grundstücken innerhalb des Knick-Karrees's;

c) bei der Ermittlung der Grundfläche für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche.

3. GEMEINSCHAFTSANLAGEN: TIEFGARAGEN (§ 9 (1) 22. BauGB)

Die Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ist auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen sowie unterhalb der privaten Grünfläche zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6. BauGB)

In den Wohngebäuden auf den Baugrundstücken mit der Festsetzung "2 WO" sind in jedem selbständig benutzbaren Gebäude der nach § 22 BauNVO u.a. zulässigen Gebäudeformen höchstens 2 Wohnungen zulässig:

- EINZELHÄUSER sind alleinig freistehende Gebäude;

- DOPPELHÄUSER sind zwei selbständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude;

- HAUSGRUPPEN sind mindestens drei selbständig benutzbare an den Gebäudetrennwänden aneinandergebaute Gebäude.

5. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE (§ 9 (1) 11 BauGB) UND ANZUPFLANZENDE BÄUME (§ 9 (1) 25.a) BauGB)

Die in der Planzeichnung parallel zu den Straßenverläufen festgesetzten öffentlichen Parkplätze und anzupflanzenden Bäume können bei Erfordernis durch die Gebäudeplanung verschoben werden. Die Anzahl darf jedoch nicht reduziert werden.

6. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 92 LBO)

6.1 Dachneigungen und Dacheindeckung

Zulässige Dachneigungen: 30° - 50°

Zulässig sind auch Gras/Kies mit einer Neigung kleiner 10°.

Das geschoßweise Zurücksetzen von Außenwänden ist unzulässig.

6.2 Garagen

Garagen sind nur als Anbauten der Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung der Anbauten entspricht der des Hauptgebäudes.

6.3 Müllgefäßsammelstandplätze

Auf den festgesetzten Müllgefäßsammelstandplätzen dürfen keine stationären Anlagen (Müllgefäßboxen, Container o.ä.) aufgestellt werden. Die Plätze sind nur für die Sammlung der Müllgefäße zu den Abholterminen vorzuhalten.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1 Biologische Ausgleichsmaßnahmen

7.11 Die Ausgleichsflächen sind als naturnaher Gehölzgürtel zu entwickeln. Ca. 75 % der Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Ziff. 9.9 zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Rasen-Kräuter-Ansaatmischung anzusäen.

7.12 Die Flächen sind gegen Betreten zu sichern und nach einer 3-jährigen Fertigstellungspflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

7.13 Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Beginn der Erschließung dauerhaft und wirksam einzuzäunen. Als Ausnahme kann höchstens eine Baustellenzufahrt von max. 10 m Breite zugelassen werden. Die in Anspruch genommenen Flächen sind abschließend zu rekultivieren und entsprechend Ziff. 7.11 zu entwickeln.

7.14 Mindestens 50 % der Ausgleichflächen (Gehölzgürtel) sind mit Beginn der Erschließung zu realisieren.

7.2 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

7.21 Minimierung der Oberflächenversiegelung

7.211 Mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße sind asphaltierte Decken unzulässig.

7.212 Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

7.213 Die Fußwege in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen.

7.214 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.

7.215 Freiflächen auf Tiefgaragen, mit Ausnahme von Vekehrsflächen und Terrassenbereichen, müssen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m bzw. 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.

7.22 Verbot von Schadstoffeinträgen

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist auf allen nicht überbaubaren Flächen untersagt.

7.23 Oberflächenwasserabfluß

Der Oberflächenwasserabfluß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist über im Stadtgebiet vorhandene und geplante Rückhaltebecken zurückzuhalten und zu reinigen.

8. ANLAGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24. BauGB)

ANLAGE: LÄRMSCHUTZWALL

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich östlich des Zubringers Nord ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, die über Gradiente Zubringer Nord 5,00 m hoch auszuführen ist. Die Lärmschutzanlage besteht aus einem Wall (Böschungsneigung 1:1,5, Kronenbreite 2,00 m) und einer 1,50 m hohen aufgesetzten Wand (s. Schnitt O-P und Anlage 5 der lärmtechnischen Untersuchung).

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. a) BauGB)

9.1 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist.

9.2 Die Anpflanzung von Einzelbäumen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden.

9.3 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist pro angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

9.4 Freistehende Mülltboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

9.5 Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- oder Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

9.6 Ungegliedert geschlossene Wandflächen von über 15 qm sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

9.7 Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen vom mindestens 0,50 m Breite einzurichten. Pro 2 lfdm Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eingegangene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

9.8 Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- und Holzzäune bis 1,00 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden. Sofern seitliche und rückwärtige Einfriedungen erforderlich sind, sind sie als lebende Hecken auszubilden. Zäune in einer Höhe bis 1,20 m können als Ausnahme zugelassen werden.

9.9 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Straßenbäume, Einzelbäume, Überhälter:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus spec.	(Wells- und Rotdornarten)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia spec.	(Linden-Arten)

Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Innerhalb eines Straßenabschnitts sind einheitliche Arten zu verwenden.

b) Anlage von Knicks, Nachpflanzung von Knicks, flächige Pflanzgebote, öffentliche Grünflächen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filz-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Baumarten: Hei. 2x verpflanzt 125/150 cm
Straucharten: Str. 2x verpflanzt 60/100 cm
Pflanzdichte: 1 Pfl. / 1 qm
Knicks: zweireihig

9.10 Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls gelten die Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Zubringer-Nord.

9.11 Die Knickschutzstreifen sind mit einer Rasen-Kräuter-Ansaat-Mischung anzusäen und als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten (1 Mahd/Jahr; frühestens ab August). Das Mähgut ist zu entfernen.

9.12 Auf den Baugrundstücken ist pro angefangener 150 qm zulässiger überbaubarer Fläche (gemäß GRZ) ein heimischer Laubbaum entsprechend Ziff. 9.9 zu pflanzen. Die Anpflanzungsgebote in Verbindung mit Stellplatzanlagen (Ziff. 7.3) gelten unabhängig davon.

9.13 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind naturnah und unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Förderung der heimischen Tierwelt zu gestalten.

9.14 Kinderspielbereiche sind zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern und einzufassen.

9.15 Die Anpflanzungen sind (entsprechend der Bauabschnitte) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.

9.16 Die öffentlichen Grünflächen und insbesondere ein Kinderspielplatz sind mit dem 1. Bauabschnitt herzustellen.

10. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. b) BauGB)

10.1 Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften zu schließen (Ziff. 9.9).

10.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 10-15 Jahre, jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren, auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24(4) LNatSchG sind zu berücksichtigen.
Eine Knickpflege vor Abschluß der Bauarbeiten darf nicht erfolgen.

10.3 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume : 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher : 2x verpflanzt, 60-100 cm

10.4 Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.

10.5 Während der Bauzeit sind die Knicks und ihre Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

10.6 Außer den gekennzeichneten drei Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.

10.7 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise ist ein Fußweg in wassergebundenem Belag zulässig.

11. SICHTFELDER (§ 9 (6) BauGB u. § 37 StrWG Schl.-H.)

In den Sichtfeldern muß im Höhenbereich ab 0,70 m von Straßenoberkante freie Sicht gewährleistet sein. Die Anpflanzung von Bäumen ist zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.93.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 23.12.93 erfolgt.
Schwarzenbek, den 27.12.93 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.10.94 durchgeführt worden.
Schwarzenbek, den 07.10.94 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwarzenbek, den 13.12.94 — Bürgermeister

4. Der Magistrat hat am 29.11.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwarzenbek, den 30.11.94 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.94 bis zum 27.01.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gelteng gemacht werden können, am 16.12.94 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwarzenbek, den 30.01.95 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 18.5.95 sowie die geometrischen Festen Punkte für neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den 18.5.95 — Öffentl. best. Vermessungsingenieur

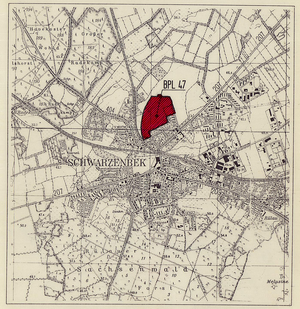
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwarzenbek, den 10.04.95 — Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.04.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.95 gebilligt.
Schwarzenbek, den 10.04.95 — Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwarzenbek, den 10.04.95 — Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.-05.-95 in der Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 5.-05.-95 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 12.-05.-95 — Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25000



SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

Aufgestellt:
Haesler & Mamay - Freie Architekten - Danziger Str. 8 - 21485 Schwarzenbek - Tel: 0 41 51 - 35 10

STADT SCHWARZENBEK

B-PLAN NR. 47

B E G R Ü N D U N G

1. ENTWICKLUNG AUS VORBEREITENDEN UND BEGLEITENDEN PLANUNGEN

Die Festsetzungen für das Plangebiet entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan, dem städtebaulichen Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Nord, und aus dem Grünordnungsplan.

Abweichung vom Teillandschaftsplan:

Von den Darstellungen des Teillandschaftsplanes wird abgewichen, indem anstelle der dortigen Breite des Ausgleichsstreifens von 90 - 100 m östlich vom Zubringer Nord nur noch ein Streifen mit einer Gesamtbreite von ca. 45 - 50 m verbleibt.

Abwägungsergebnis und Begründung der Abweichung:

Unter dem Aspekt des sparsamen Baulandverbrauchs der einzigen Siedlungsentwicklungsfläche Schwarzenbeks stellt das B-Plankonzept das Abwägungsergebnis der Stadt dar, nämlich keine volle (obwohl grundsätzlich anzustrebende) Kompensation im Gebiet zu erreichen. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs hält es die Stadt für vertretbar, auf dieser letzten zentral gelegenen Bauentwicklungsfläche den Belangen der wohnbaulichen Entwicklung gegenüber den Belangen des Naturschutztes Vorrang einzuräumen. Die aufgrund dieser Entscheidung fehlende Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgt durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in der Niederung der Schwarzen Au.

Die Darstellung des Teil-Landschaftsplanes (90 - 100 m) entspricht einer fachlichen Zielvorstellung.

Der städtebauliche Rahmenplan geht lediglich von einer 25 - 30 m breiten Grünverbindung mit Fußwegen aus; Straßennebenflächen, Lärmschutzmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen im weitesten Sinne waren in dieser Konzeption noch nicht enthalten.

Dem GOP zum B 47 liegt die additive Wirkung des Straßenbegleitgrüns des Zubringers auf einer Breite von 20 - 23 m und des Gehölzgürtels des Baugebietes auf einer Breite von 20 m zugrunde, was eine Grünzone = unbebaute Zone von mehr als 40 m ergibt.

Auf eine mögliche Verbreiterung des Gehölzgürtels, besonders zur weitergehenden Eingriffskompensation, wird auf S. 42 des GOP hingewiesen.

Aus der landschaftsplanerischen Einschätzung des Ersatzmaßnahmenkonzepts im Bereich der Schwarzen Au ist zu betonen, daß die ökologischen Wirkungen

im Naturhaushalt dort deutlich höher zu bewerten sind, als es eine Verbreiterung des Gehölzgürtels sein könnte.

Bei den zusätzlichen Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege in der Niederung der Schwarzen Au handelt es sich um quasi freiwillige Maßnahmen zur sachlichen Kompensation der Eingriffsfolgen, jedoch nicht im satzungsrechtlichen Kontext des B-Plans. Die planerische Einbindung der Maßnahmen (Konzept Schwarze Au für B 46, B 46a und B 47) ist im GOP ausgeführt (vgl. S. 42, Kap. 7 und Lageplan).

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 2 BauGB-MaßnahmenG.

Zu diesem Zweck werden ca. 17,37 ha ehemalig landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und private Gartenflächen in folgende Nutzungen geändert :

1.	10,46 ha	(60 %)	- WA-Gebiete
2.	2,57 ha	(15 %)	- Verkehrsflächen
3.	1,00 ha	(6 %)	- Flächen für Lärmschutzanlagen
4.	1,97 ha	(11 %)	- Grünflächen (öffentlich + privat)
5.	1,37 ha	(8 %)	- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
S=	17,37 ha	(100 %)	- Gesamtgebiet

2.1 WA-Gebiete:

Das zentrumsnahe Baugebiet soll im Kernbereich überwiegend mit 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden.
In diesem Bereich sollen Teilflächen dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten bleiben. Lage und Umfang dieser Flächen werden bei der Grundstücksvergabe vertragsrechtlich geregelt.

Im westlichen Randgebiet entlang der Trasse des Zubringers Nord ist für die familiäre Eigentumsbildung eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern mit maximal 2 Wohnungen je selbständig nutzbarer Gebäudeeinheit geplant.

Begründung für die Beschränkung der Geschoßflächen von Läden
gem. Text 1.1 auf maximal 300 m2 bzw. 150 m2 Geschoßfläche:

- von größeren Geschoßflächen werden Beeinträchtigungen und Störungen der Wohngebiete erwartet, da das damit verbundene Warenangebot voraussichtlich auch Käuferschichten von außerhalb des Entwicklungsgebietes anziehen und zu einer unerwünschten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird; angestrebt wird eine gebietsbezogene Versorgung durch kleinflächigere Fachgeschäfte;

- durch den Ausschluß von Läden mit größeren Geschoßflächen soll auch vermieden werden, daß sich hier neue Unterzentren zulasten der innerstädtischen Geschäfte bilden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt durch diese Beschränkung gewahrt.

Für das gesamte Rahmenplangebiet "Mühlenkamp" ist innerhalb des zentral gelegenen erhaltungspflichtigen Knick-Karree's eine WA-Fläche festgesetzt, auf der vorzugsweise geschäftliche, öffentliche und gemeinbedarfliche Einrichtungen (Läden, Gaststätte, Kindergarten, Altentagesstätte u.ä.) zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden sollen.

2.2 Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die aus dem Gebiet des BPL 46 kommende Planstraße vom Grover Weg und über die Anbindung zum Zubringer Nord.

Zur Unterbrechung der Gradlinigkeit der Nord-Süd-Achse werden an der Einmündung zum verkehrsberuhigten südlichen Teilstück (Übergang Schnittprofil C-D zu E-F) beim Ausbau Maßnahmen im Straßenraum vorgesehen, die an dieser Stelle eine Geschwindigkeitsminderung erzwingen.

Die Erschließungsmöglichkeit über die Mühlenstraße im Südwesten des Plangebietes soll durch bauliche Maßnahmen im Straßenraum so eingeschränkt werden, daß hier nur eine untergeordnete PKW-Nutzbarkeit und eine Zufahrtmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge verbleibt.

Die Anbindung vom Hellerkamp her wird nur für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.

Die innergebietliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über verkehrsberuhigte Straßen mit Mischnutzung, teilweise über private Wegeparzellen mit Nutzungsrechten für Anlieger und Versorgungsunternehmen.

Die gem. Runderlaß des Innenministers zur Anlage von Stellplätzen, Garagen und Parkplätzen in Bebauungsplänen erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind als zentrierte Platzanlagen und als straßenbegleitende Plätze im Wechsel mit Grünstreifen/Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
Die erforderlichen privaten Stellplätze und Garagen sind gem. Stellplatzerlaß in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.3 Grünflächen:

Das Grünkonzept entwickelt um das vorhandene Knick-Karre herum die Anlage von parkartigen Naherholungsbereichen mit Wanderwegen, die mit den Grünzonen des gesamten Mühlenkampgebietes vernetzt sind.

In der Aufweitung des Grünzuges westlich des Knick-Karree's wird ein öffentlicher Kinderspielplatz eingerichtet.

Ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz wird im Südwesten des Plangebietes angelegt.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen wird entlang der westlichen Baugebietsbegrenung ein 20,00 m breiter Streifen zur Entwicklung einer naturbetonten Biotopfläche angelegt, die gleichzeitig eine Funktion zur Minderung der Emissionen aus dem Zubringer Nord erfüllt.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Im Folgenden wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes zusammenfassend dargestellt:

Eingriff durch Flächenversiegelung

Verkehrsflächen	25 050 qm
Überbaubare Flächen	49.200 qm
Gesamtversiegelung	74.250 qm

Bezogen auf die Gesamtgröße des Plangebietes (16 ha) beträgt der Versiegelungsgrad ca. 46,3 %, bezogen auf die Bau- und Verkehrsflächen ca. 55,8 %.

Ausgleich durch grünordnerische Maßnahmen

Anlage von Grünflächen	6.750 qm
Anlage von Kinderspielplätzen	3.500 qm
Anlage von neuen Knicks (ca. 270 m)	1.080 qm
Anlage von Knickschutzstreifen zu vorhandenen Knicks	2.200 qm
Anpflanzung von Straßenbäumen ca. 260 St	
Anlage eines Gehölzgürtels (Ausgleichsfläche)	12.000 qm
Gesamtausgleich (ohne Baumpflanzungen)	25.530 qm

In quantitativer Hinsicht entsprechen diese Grünanteile einem Flächenanteil von ca. 16% des Gesamtplangebietes.

Kompensation Schutzgut Boden:

Durch die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen verbleiben nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Eine Kompensation der Eingriffsfolgen ist durch die o.a. Maßnahmen nur anteilig möglich.

Zu dem flächenhaft ermittelten Ausgleich wird durch sonstige Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein zusätzlicher anrechenbarer Ausgleich erzielt, so daß gemäß Bilanzierung des Grünordnungsplanes letztlich ein Ausgleichsdefizit von ca. 5 ha verbleibt.

Kompensation Schutzgut Wasser:

Für das Schutzgut Wasser verbleiben keine Beeinträchtigungen. Die Kompensation wird durch die Zuführung der Abflußmengen in naturnah gestaltete Rückhaltebecken gewährleistet, die zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch im wasserwirtschaftlich funktionalen und landschaftsräumlichen Zusammenhang liegen (Nordteil in die Schwarze Au, Südteil in die Schwarze Bek).

Kompensation Schutzgut Klima:

Die Abschirmwirkung des bepflanzten Lärmschutzwalles und des Gehölzgürtels, die Anlage der Grünflächen und die Pflanzungen einer Vielzahl von Bäumen sind positiv zu werten.

Kompensation Schutzgut Arten und Biotope:

Betroffen sind Teile bestehender Knicks, einem Verlust von 30 m Knickabschnitten steht eine Neuanlage von 250 m gegenüber. Die bestehenden Knicks werden durch Randstreifen ökologisch gepuffert. Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

Kompensation Schutzgut Landschaftsbild:

Mit der Anlage eines 20 m breiten Gehölzgürtels zwischen geplantem Zubringer und Siedlungsrand, der Untergliederung des Baugebietes durch Grünzüge und der Schaffung von Baumbeständen wird die erforderliche Einbindung durch landschaftstypische Elemente erreicht.

Zusätzliche Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Stadt hat unter dem Aspekt des sparsamen Baulandverbrauchs der einzigen Siedlungsentwicklungsfläche Schwarzenbeks entschieden, auf die grundsätzlich anzustrebende volle Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes zu verzichten.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sowie aus Sicht der Stadt sollen die Naturschutzziele vorrangig im bereits mit den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen des BPL 46 und 46a begonnenen Entwicklungskonzept in der Niederung der Schwarzen Au zwischen der B 404 und der Bahn umgesetzt werden.

Das Konzept sieht für den Niederungsabschnitt der Schwarzen Au zwischen der B 404 und der Bahnlinie eine flächige Nutzungsextensivierung mit Gewässerrandstreifen zur Au vor.

Zur Kompensation der verbleibenden Ausgleichsdefizite aus dem BPL 47 sollen die (nach BPL 46 und 46a) noch verbleibenden Ackerflächen südlich der Au mit einer Flächengröße von ca. 4,8 ha herangezogen werden.

Bei den zusätzlichen Maßnahmen handelt es sich nicht um satzungsgemäße Festsetzungen, sondern um freiwillige Maßnahmen der Stadt zur sachlichen Kompensation der Eingriffsfolgen. Die Kosten der Maßnahmen können daher nicht auf zugeordnete Grundstücke verteilt werden.

Die Sicherung der Flächen für die Zwecke des Naturschutzes erfolgt durch grundbuchliche Einträge.

Die Realisierung der geplanten Maßnahmen erfolgt mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet des B-Planes.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Durch die Realisierung des Plangebietes wird die Entstehung von ca. 500 neuen Wohneinheiten erwartet, was einem Einwohnerzuwachs von ca. 1500 - 1800 Personen entspricht.

3.3 Erschließungskosten

Durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen Erschließungskosten in Höhe von ca. 7,5 Mio DM.

Durch die Anlage der Grünflächen enstehen Kosten in Höhe von
830.000 DM für Grünanlagen (Parkanlagen/Spielplätze)
500.000 DM für Straßenbegleitgrün
120.000 DM für Maßnahmen auf Ausgleichsflächen

1.450.000 DM

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalisation.

Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser wird gem. den Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Bekanntmachung des Ministers für Natur und Umwelt vom 25.11.92 - XI 440/5249.529 - Amtsbl. Schl.-H. S. 829) behandelt.

Abfallbeseitigung, Stromversorgung und Gasversorgung erfolgen durch die jeweils zuständigen Unternehmen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Baugebiet wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Das Baugebiet ist Belastungen durch Verkehrslärm vom Zubringer Nord ausgesetzt. Einer Verringerung der Belastung wurde Rechnung getragen durch

- bereits bei der Planung des Zubringers Nord vorgesehene Flächen für eine Lärmschutzanlage,

- den Bebauungsplanentwurf, in dem zusätzlich als Abstandsstreifen eine Grünfläche geplant ist.

Für den Regelbereich ist nachgewiesen, daß ausreichender Lärmschutz mit einer Lärmschutzanlage von 5,00 m über Gradiente Zubringer Nord (3,50 m über Gelände, Kombination aus Wall und Wand, Böschungsneigung 1 : 1,5, Kronenbreite 2,00 m, Höhe der Wand 1,50 m gem. Anlage 5 des Gutachtens) gewährleistet ist. Geringe Überschreitungen nachts an den westlichen Giebelfronten im Dachgeschoß (maximal etwa 2 dB(A)) können in Kauf genommen werden, da

- Schlafen bei geöffnetem Fenster in Spaltlüftungsstellung trotzdem möglich ist,

- der Aufwand für eine höhere Lärmschutzanlage außer Verhältnis zur Wirksamkeit steht (Erhöhung um 0,50 m bringt etwa 1-2 dB(A) Pegelminderung),

- die Höhe im Regelbereich ohne Einfluß auf die Sonderbereiche (Einmündung der Erschließungsstraße und südwestlicher Eckbereich) ist.

Im Bereich der Straßenfläche ist eine Fläche für die Lärmschutzanlage freigehalten. Diese reicht zur Realisierung der geplanten Dimensionen aus. Die Erschließung des Plangeltungsbereichs setzt die Realisierung des Zubringers Nord voraus. Damit ist gewährleistet, daß die Lärmschutzanlage errichtet wird.

Im Norden ist die vorgesehene Lärmschutzanlage um mindestens 180 m über den Plangeltungsbereich hinaus zu verlängern. Dieses erfolgt im nördlich anschließenden zukünftigen B-Plangebiet.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße hat eine Variantenuntersuchung ergeben, daß besondere Vorkehrungen zur Ergänzung der Lärmschutzanlage zwecks Kompensierung der entstehenden Lücke außer Verhältnis zur Wirksamkeit stehen. Zur Einhaltung des Orientierungswertes tags in Erdgeschoß-Empfängerhöhe (Mindestanforderung) sind solche Maßnahmen auch nicht erforderlich.

Im südwestlichen Eckbereich ist trotz der planungsbedingten Begrenzung der Lärmschutzanlage gewährleistet, daß für jede Parzelle Außenwohnbereiche vorhanden sind, für die der Orientierungswert tags eingehalten ist (Überschreitung des Orientierungswertes nur in einem eng begrenzten Bereich im Dachgeschoß). Besondere Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe (Grundrißgestaltung, schallgedämpfte Lüftungen) sind nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der geplanten Lärmschutzanlage, insbesondere der aufgesetzten Lärmschutzwand, ergeben sich im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung westlich und südwestlich des Zubringers Nord selbst bei einer reflektierenden Wand unter Berücksichtigung der seinerzeit verwendeten Belastungsangaben zwar Pegelerhöhungen, aber keine zusätzlichen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen im Vergleich zur lärmtechnischen Untersuchung für den Zubringer Nord vom 22.11.1991. Aus diesem Grunde und weil sich mit den aktuellen Belastungsangaben selbst bei reflektierend ausgeführter Wand Pegelminderungen gegenüber den Ergebnissen der Untersuchung vom 22.11.1991 ergeben, wird die reflektierende Wand für ausreichend gehalten.

Schwarzenbek, den 10.04.1995

.....
Bürgermeister

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG + STADT SCHWARZENBEK 16