

### 1. FESTSETZUNGEN

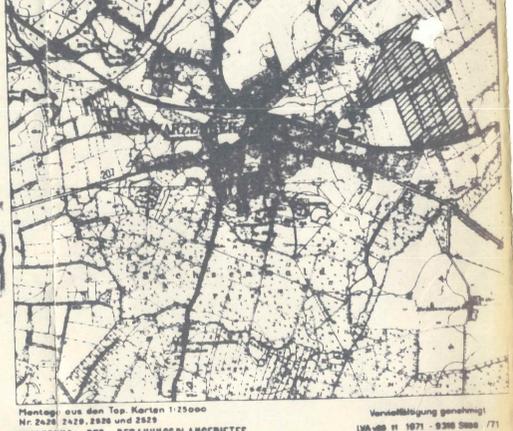
Symbol	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
MK	Kerngebiet	§ 7 Bau NVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a B Bau G §§ 16 u. 17 Bau NVO
12.500,00 m <sup>2</sup>	Zul. Gesamt- / Geschosfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a B Bau G §§ 16 u. 17 Bau NVO
9	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b B Bau G §§ 22 u. 23 Bau NVO
—	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b B Bau G §§ 22 u. 23 Bau NVO
■	Verwaltungsgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1f B Bau G
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 B Bau G
■	öffentliche Parkflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 B Bau G
■	Arkade	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 B Bau G
■	Straßengrenzungsmaße	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 B Bau G
■	Durchfahrt, Durchgang, Arkaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 B Bau G
■	Flächen für Stellplätze oder Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e B Bau G § 12 Bau NVO
■	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e B Bau G § 12 Bau NVO
■	Stellplätze / Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e B Bau G § 12 Bau NVO
■	Grundstücksgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e B Bau G § 12 Bau NVO
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B Bau G
■	von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 B Bau G
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 5 B Bau G
■	von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 B Bau G
■	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 15a B Bau G
■	Pflanz- und Erhaltungsgebot für Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 15a B Bau G
■	Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 B Bau G
■	Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 5/7 B Bau G

### 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

■	Wasserschutzgebiet	§ 9 Abs. 4 B Bau G
■	Flächen für Bahnanlagen	§ 5 Abs. 5 u. § 9 Abs. 4 B Bau G

### 3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■	Bauliche Anlagen vorhanden
■	Bauliche Anlagen künftig fortfallend
■	Grünfläche
■	Flurstücksgrenze vorhanden
■	Flurstücksgrenze künftig fortfallend
■	Flurstücksgrenze in Aussicht genommen
■	Hochstrasse
■	Strassenrampe
■	Abwasserleitung
■	Höhefrage der Verkehrsfläche
■	Böschung, Damm



SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 a - STADTKERN

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 343) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVBl. SCHL. - H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVBl. SCHL. - H. 198) wird nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25. 11. 1976 folgende Satzung über den Bebauungsplan 10 a bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11. 6. 1976  
Schwarzenbek, den 21. 12. 1976

Bürgermeister  
(Schnack)

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 1. 10. 1976 bis 2. 11. 1976 nach vorheriger am 20. 9. 1976 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, das Anlegungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegen  
Schwarzenbek, den 21. 12. 1976

Bürgermeister  
(Schnack)

Der katastermäßige Bestand am 6. 1. 1977 sowie die geometrischen Festlegungen der nach städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schwarzenbek, den 24. Jan. 1977

Leiter des Katasteramtes

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25. 11. 1976 gebilligt.  
Schwarzenbek, den 21. 12. 1976

Bürgermeister  
(Schnack)

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 24. 06. 1977 - Az.: IV 810 c - 813/04 - 53.116 (10 a) erteilt.  
Schwarzenbek, den 20. 7. 1977

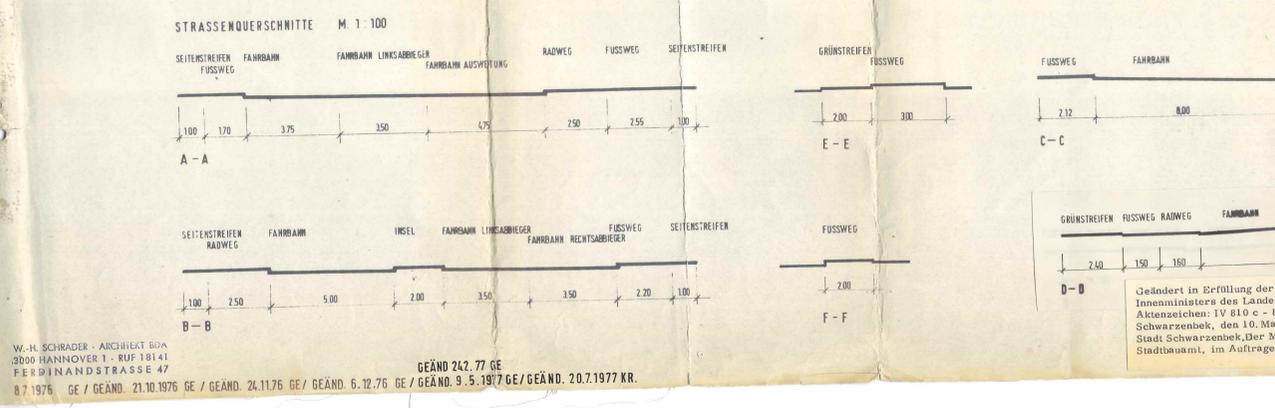
Bürgermeister  
(Schnack)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Schwarzenbek, den 21. 12. 1976

Bürgermeister  
(Schnack)

Dieser Bebauungsplan ist aus der Planzeichnung und Text, sowie die beigefügte Begründung sind am 15. 7. 1977 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegen vom 15. 7. 1977 ab öffentlich aus.  
Schwarzenbek, den 20. 7. 1977

Bürgermeister  
(Schnack)



Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig/Holstein vom 01. April 1977 Aktenzeichen: IV 810 c - 813/04 - 53.116 (10 a) Schwarzenbek, den 10. Mai 1977 Stadt Schwarzenbek, Der Magistrat Stadtbauamt, im Auftrage

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig/Holstein vom 01. April 1977 Aktenzeichen: IV 810 c - 813/04 - 53.116 (10 a) Schwarzenbek, den 10. Mai 1977 Stadt Schwarzenbek, Der Magistrat Stadtbauamt, im Auftrage

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig/Holstein vom 01. April 1977 Aktenzeichen: IV 810 c - 813/04 - 53.116 (10 a) Schwarzenbek, den 10. Mai 1977 Stadt Schwarzenbek, Der Magistrat Stadtbauamt, im Auftrage

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 a - Stadtkerngebiet -

### 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ist gemäß §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des BBauG vom 23. Juni 1960 aufgestellt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek (19. Änderung) als Kerngebiet und Fläche für den gemeinsamen Bedarf ausgewiesen. Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt neu aufgestellt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 10 a wird dabei übernommen, weil das Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes längere Zeit in Anspruch nehmen wird, als die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 a .

### 2. Lage und Umfang

Kartengrundlage für den gegenwärtigen Zustand ist die vom Katasteramt Ratzeburg zur Verfügung gestellte Katasterkarte. Das Baugebiet liegt in der Stadtmitte und wird begrenzt im Norden durch die Bundesbahnlinie Hamburg-Berlin, im Osten durch die östliche Begrenzung der Compestrasse, im Süden durch die künftige südliche Begrenzung der Bundesstrasse B 209 und im Westen durch die künftig westliche Begrenzung der Bundesstrasse B 207. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,5 ha .

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

Im Zuge der Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges wird das gesamte Gelände der Stadtmitte von der neuen Trasse der Bundesstrasse 207 durchschnitten. Das Plangebiet soll als Stadtkern Schwarzenbek ausgebaut werden.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Compestrasse. Im Kerngebiet sind vorgesehen:

Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbebetriebe und Läden, Büro- und Geschäftsgebäude, Schank- und Speisegaststätten, Marktplatz, die erforderlichen Stellplätze und Parkplätze für die gesamte Innenstadt.

Beim Lagern von wassergefährdenden Stoffen werden die Vorschriften des § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15. September 1970 und die zugehörigen Verwaltungsvorschriften vom 12. Oktober 1970 beachtet.

Die Festsetzung der Parkplätze auf der Vorbehaltsfläche für einen möglichen S-Bahn-Ausbau wird aufgehoben. Die Stadt Schwarzenbek wird anstelle der wegfallenden Parkplätze einen Ausgleich durch entsprechende zusätzliche Festsetzungen im B-Plan 10 b schaffen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens  
Für die im Plangebiet gelegenen Parzellen werden Grenzregelungen erforderlich, für die das Verfahren nach § 80 BBauG angewendet werden kann. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke kann das Enteignungsverfahren gemäß § 85 BBauG durchgeführt werden. Dieses Verfahren wird jedoch nur in Anspruch genommen, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder zu nicht tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

5. Versorgungsmaßnahmen  
Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk zugeführt. Die bereits fertiggestellte Erweiterung des Klärwerkes beinhaltet eine Kapazität von 45.000 Einwohnergleichwerten. Bei einer derzeitigen Spitzenbelastung von 28.000 Einwohnergleichwerten ist das Klärwerk darauf ausgelegt, das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 a mit aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird dem vorhandenen Vorfluter "Schwarze Bek" zugeführt. Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wird der hydraulische Nachweis aufgestellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 31 und § 7 des Wasserhaushaltgesetzes werden durchgeführt. Außerhalb des Plangebietes westlich der Feldstrasse ist ein Regenrückhaltebecken geplant, mit dessen Bau sofort begonnen wird, wenn anhand des hydraulischen Nachweises die Notwendigkeit feststeht.

Für die vorgesehene Verrohrung der "Schwarzen Bek" im Bereich des Plangebietes wird ein hydraulischer Nachweis erbracht.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das 1972 um 3 Tiefbrunnen erweiterte Wasserwerk. Mit einer Gesamtförderleistung von 360 cbm/h ist es in der Lage, den Bedarf für das Planungsgebiet zu decken. Für ein neues Wasserwerk wurde der I. Bauabschnitt fertiggestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem geplanten Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes westlich der Feldstrasse .

Die Stromversorgung erfolgt von der Schleswag.

Gas wird von den Hamburger Gaswerken zur Verfügung gestellt.

Die Beseitigung des anfallenden Mülls übernimmt die Müllabfuhr des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Es wird angestrebt, alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

6. Erklärung zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO festgelegt durch:

- 6.1 Die Größe der Geschoßfläche
- 6.2 Die Zahl der Vollgeschosse

Eine evtl. Teilung einzelner Grundstücke ist zur Zeit noch nicht abzusehen. Deshalb wird auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl verzichtet und die zulässige Gesamtgeschoßfläche angegeben.

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl entsprechend § 17 BauNVO wird durch die Angabe der Geschoßfläche nicht überschritten.

7. Maßnahmen zur Erhaltung der Grünkulisse

Aus dem B-Plan und dem beiliegenden Grünplan sind die Maßnahmen im einzelnen zu erkennen. Für eingegangene Bäume infolge der Bautätigkeit innerhalb von 2 Jahren nach Beendigung des Bauvorhabens wird an gleicher Stelle eine auch hinsichtlich der Kosten gleichwertige Ausgleichsmaßnahme vorgenommen.

Die DIN-Vorschrift 18920 - Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen wird beachtet.

Dem Bauträger des Kleinkaufhauses und der eingeschossigen Ladengebäude vor dem Kleinkaufhaus wird auferlegt: Seinem Bauantrag eine gutachterliche Stellungnahme eines Landschaftsarchitekten beizufügen, aus der sich Art und Umfang geeigneter Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und die Art der Ersatzpflanzung ergibt,

mit der Baumaßnahme erst dann zu beginnen, wenn die vorstehenden Vorbereitungsarbeiten zur Erhaltung und Sicherung der Bäume abgeschlossen sind und

einen Landschaftsarchitekten mit der Überwachung der Durchführung und Einhaltung der Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen vor und während der Bauzeit zu beauftragen und diese Auftragserteilung der Baugenehmigungsbehörde und der Unteren Landschaftspflegebehörde gegenüber nachzuweisen.

Für die Ersatzpflanzung der im Bebauungsplan mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume werden bodenständige Bäume (z.B. Esche, Eiche, Ahorn, Linde, Platane) verwendet, gegebenenfalls durch eine Solitärbaumverpflanzung innerhalb des B-Plan-Gebietes, soweit möglich und finanziell vertretbar. Im unmittelbaren Bereich des Kleinkaufhauses sollen die Ersatzbäume einen Stammumfang von mindestens 50 cm haben.

8. Voraussichtliche Kosten der Erschließung  
Die Erschließungskosten werden nach überschläglicher  
Kalkulation ca. 734.000, -- DM betragen.

Der 10%tige städtische Anteil beträgt 71.400, -- DM.

Schwarzenbek, den 23. November 1976



Stadt Schwarzenbek  
- Der Magistrat -

  
(Schnack)  
Bürgermeister

geändert, gemäß Bestätigung der Erfüllung der Auflagen  
gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig -  
Holstein vom 24. Juni 1977  
Aktenzeichen: IV 810 c - 813/04 - 53.116 (10 a)

Schwarzenbek, den 15. Juli 1977



Stadt Schwarzenbek  
- Der Magistrat -

  
(Schnack)  
Bürgermeister