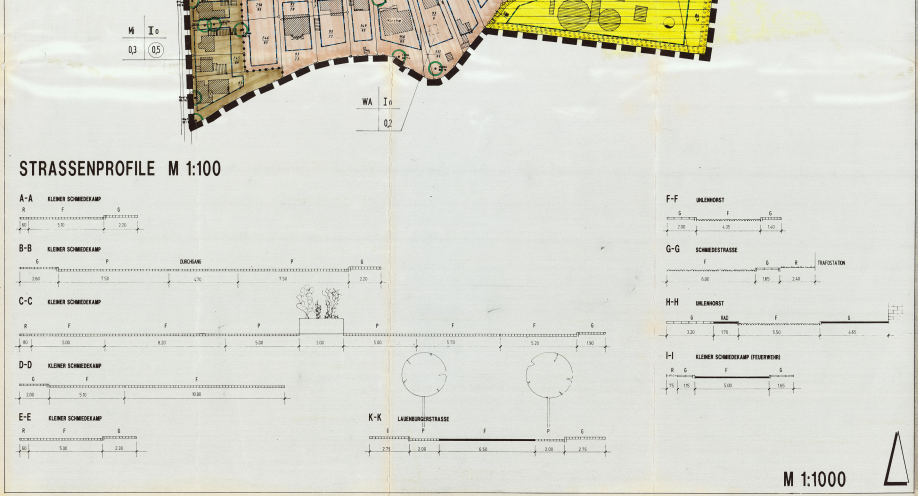
TEIL A PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFILE M 1:100



M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Mi — Mischgebiete — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,3 — Grundflächenzahl GRZ — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,5 — Geschoßflächenzahl GFZ — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GR 200 m² — Grundfläche mit Flächenangabe — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- o — Offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- E — Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straßenverkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P — Öffentliche Parkplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Hier : Friedhof privat — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Hier : Wasser Wasserwerk — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Hier : Elektrizität — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Pflanzgebot für Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- St — Hier : Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- LEITUNGSRECHT GR o FL/G — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen, die zur Ableitung von Umweltbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  Hier : Lärmschutz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Kulturdenkmal — § 1 DSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlage
  - Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - Überdachung
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurgrenze, Grenzstein
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- 30/72 — Flurstücksbezeichnung

Kleiner Schneidekamp
- Straßenname
- Straßenrechtsmaße
- 3,20 — Längenangaben in Meter

TEIL B TEXT

1.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschoßboden) dürfen höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes, bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen liegen.

1.20 Firsthöhen

Auf den Flurstücken 376, 426, 427, 9429, 9427, 9428, 9430, 9429, 375, 376, 377 und 302 ist nur eine Firsthöhe von 12,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes, bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig.

2.00 Gliederung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß

- § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen,
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen gemäß

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

3.10 Erhaltungsgebote

3.11 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.12 Zu erhaltende Bäume in zusätzlig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist. Ausnahmsweise ist eine Ausführung mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

3.13 Im Wurzelbereich (= Hinsichtlich Wuchsraumbereich zu erhaltender Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig. Für den Wasser- und Luftaustausch sind Maßnahmen ist die DIN 18920 einzuhalten.

3.14 Für die Maßnahmen zum Baumschutz sowie für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen der Flurstücke 376, 426, 427, 9424, 9427, 9428, 9430, 9429, 375, 376, 377 und 302 ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

3.20 Anpflanzgebote

3.21 Gemeinschaftsstellplätze sind mit mindestens 1 Laubbaum pro angefangenen 4 Stellplätzen zu begrünen und mit Hecken einzufassen.

3.22 Alle nicht zu überbauenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 16 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern ist.

3.23 Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist am Pflanzenfuß von mind. 0,50 m Breite einzuarbeiten.

3.24 Mülleinweichbäder und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

3.30 Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes

3.31 Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Belastung wie Betonunterbau, Fugenvergüß, Asphaltierung oder Bekleidung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbaubaren Flächen durch hasenfreigerechte Verdichtung wieder herzustellen.

4.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vorbücher, Erker, Windfänge, Loggien, Treppenanlagen und Stahlkonstruktionen bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.00 Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Auf den Flurstücken 376, 426, 427, 9424, 9427, 9428, 9430, 9429, 375, 376, 377 und 302 darf die zulässige Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze und Garagen) mit ihren Zufahrten die Flächen mit den Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie um die festgesetzten Stellplätze mit ihren Zufahrten überschreiten werden.

6.00 Anzahl von Stellplätzen (§ 65 LBO)

Auf den Flurstücken 376, 426, 427, 9424, 9427, 9428, 9430, 9429, 375, 376, 377 und 302 sind aus besonderen städtebaulichen Gründen 1,7 Stellplätze je WE zu errichten.

7.00 Teilung (§ 19 Abs. 1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Schwarzenbek.

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

8.10 Grundrißanordnung

Für die unmittelbar an den B 209 gelegenen Gebäude der 1. Baureihe sind die Grundrisse so zu entwerfen, daß den Schlafen dienende Räume zu dem Straßengewandten Seiten orientiert werden.

8.20 Passiver Schallschutz

Für alle den schlafen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen der unmittelbar an die B 209 gelegenen Gebäude der ersten Baureihe ist ein passiver Schallschutz erforderlich, die im Rahmen der Bauleitungsgenehmigung Fenster des Außenbauteiles der Lärmpegelbereiche V gemäß DIN 4109 und im Bereich der Seitenfronten des Lärmpegelbereiches IV erfüllen muß.

Bauen Lärmschutz — 1. Baureihe verhindern, ist passiver Schallschutz wie folgt erforderlich :

- Straßenseiten
  - Lärmpegel III bei weniger als 24 m Abstand der Gebäudefronten von Straßenmitte
  - Lärmpegelbereich III zwischen 24 m und 42 m Abstand der Gebäudefronten von Straßenmitte,
- Seitenfronten : Lärmpegelbereich III zwischen 24 m und 42 m Abstand der Gebäudefronten von Straßenmitte.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen die in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an den passiven Schallschutz :

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außen-lärmpegel L_a dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile* $erf\ R'_{w,res}$ dB (A) Wohnräume	Büroräume[1]
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

* resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

[1] An die Außenbauteile von Räumen, bei denen der anrechnende Außenlärm aufgrund der in Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8.30 Lüftung von den Schlafen dienenden Räumen

Wenden den schlafen dienende Räume zueinanderweise zu, den Straßen- oder Seitenfronten von Gebäuden orientiert, die zur 1. Baureihe unmittelbar an der B 209 gelegen, und lassen sie sich nicht indirekt über die straßenabgewandten Gebäudeseiten belüften, dann ist ihre Belüftung über schallgedämpfte Lüftungen zu gewährleisten.

8.40 Nachweise

Nachweise zur Schallbemessung sind unter Berücksichtigung ohne erforderlicher Lüftungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Die Kennwerte entsprechend den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

9.00 Denkmalschutz

Erweiterungen bei Kulturdenkmalen nach § 1 DschG, dürfen nur mit gleichen Materialien erfolgen.

ARCHITEKTEN - GEMEINSCHAFT

GÜNTER CONRAD DIPL. - ING. BDA
HANS - JÖRG JOHANNSEN
FREIE ARCHITEKTEN - PLANER

GRABAUER STRASSE 12
21493 SCHWARZENBEK / LBG.
TEL. 04151 / 4733 - FAX 4632

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.08.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 26.07.1989 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.12.1997 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuß für Stadtentwicklungsplanung hat am 21.07.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 29.07. bis zum 31.08.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.07.1998 in der Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.
Schwarzenbek, den 13 Januar 2000
(L.S.) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2000 wird als richtig bescheinigt.
Schwarzenbek, den 11.12.2000
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Was Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) 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 zum während der Dienststunden einzeln öffentlich ausgelegen. Zuvor wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten zur Niederschrift oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.11.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
Schwarzenbek, den 13 Januar 2000
(L.S.) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Schwarzenbek, den 13 Januar 2000
(L.S.) Bürgermeister

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung innerhalb der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Fälligkeitsgründe des § 44 Abs. 3 BGB wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 01.01.2000 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 13 Januar 2000
(L.S.) Bürgermeister

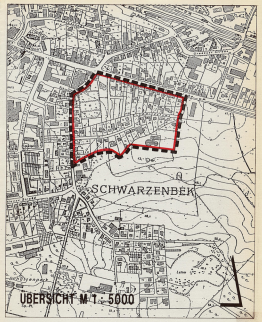
SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

DAS PLANGEBIET WIRD WIE FOLGT BEGRENZT:
- IM NORDEN DURCH DIE LAUENBURGER STRASSE
- IM OSTEN DURCH DEN KLEINEN SCHMIEDEKAMP
- IM SÜDEN DURCH DIE RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DER GRUNDSTÜCKE SÜDLICH DES KLEINEN SCHMIEDEKAMP EINSCHL. GRUNDSTÜCK WASSERWERK (FLURSTÜCK 84/9 UND 84/10) SOWIE DIE GRENZEN ZWISCHEN DEN FLURSTÜCKEN 93/5 UND 85/6
- IM WESTEN DURCH DIE UHLENHORST UND DIE SCHMIEDESTRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Bewehrtulassung durch die Stadtvertretung vom 25.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, der das Plangebiet wie folgt begrenzt:
- im Norden durch die Lauenburger Straße,
- im Osten durch den Kleinen Schmiedekamp,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke südlich des Kleinen Schmiedekamp einschl. Grundstück Wasserwerk (Flurstück 84/9 und 84/10) sowie die Grenzen zwischen den Flurstücken 93/5 und 85/6,
- im Westen durch die Uhlenhorst und die Schmiedestraße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Geltendung des Planzeichens nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)



BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER STADT SCHWARZENBEK

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG