

Satzung

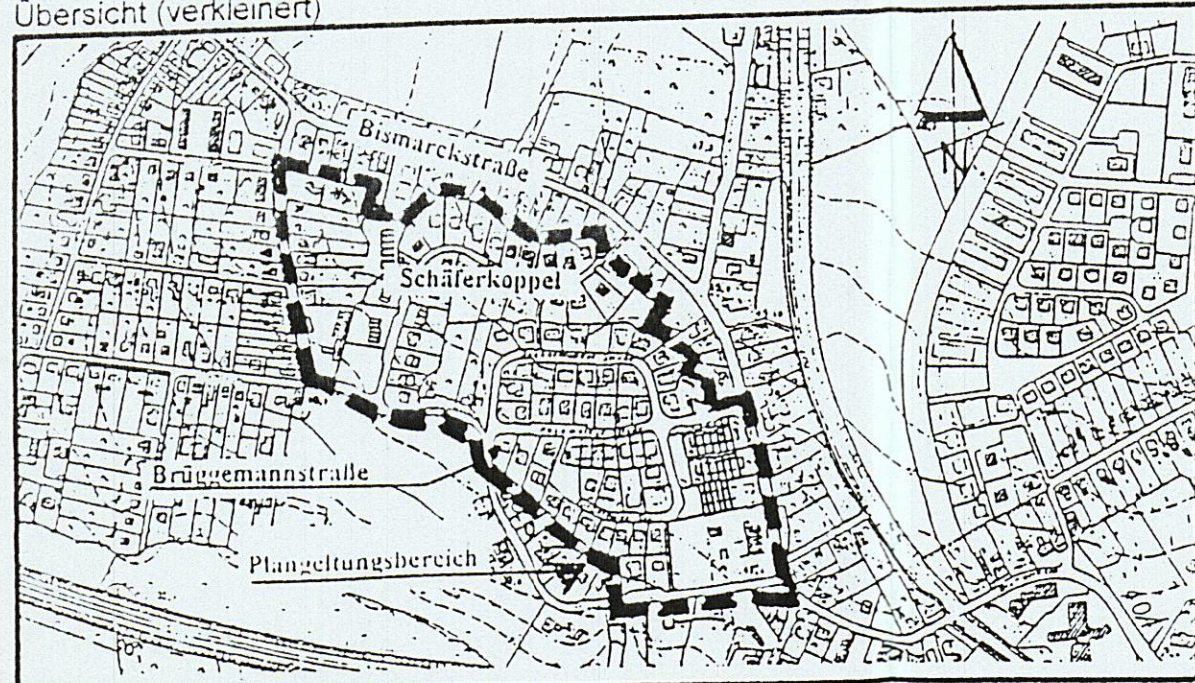
der Stadt Schwarzenbek über
die 3. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

für das rückwärtige Grundstück an der Bismarckstraße 43, Flurstück 12/41, der Flur 2 von Schwarzenbek.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23. April 2004 folgende Satzung über die 3. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, für das rückwärtige Grundstück an der Bismarckstraße 43, Flurstück 12/41, der Flur 2 von Schwarzenbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

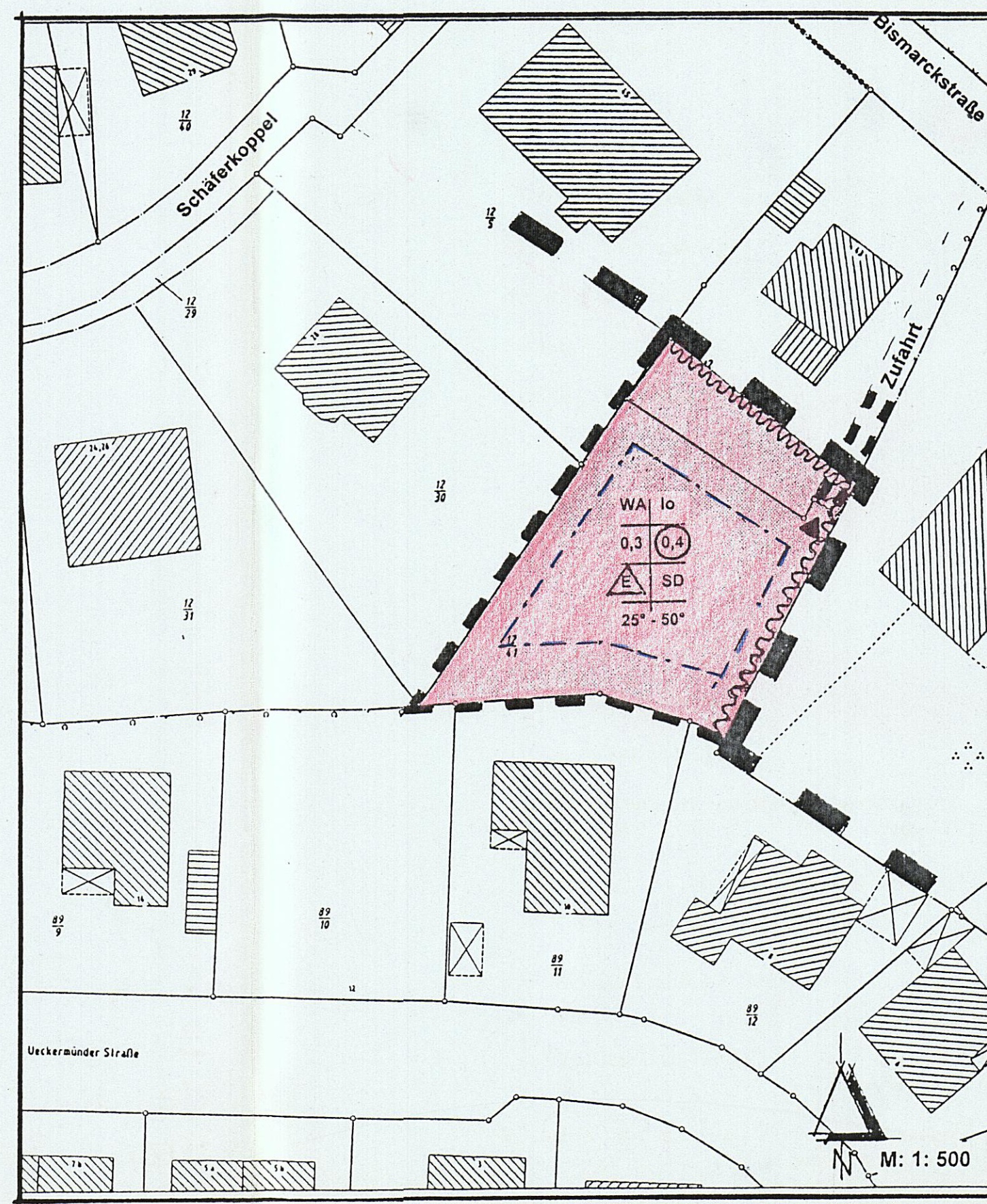
Hinweise:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Übersicht (verkleinert)



3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Schwarzenbek Stand: Satzungsbeschluss

Teil A Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise

§ 22 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

SD Satteldach

§ 9 Abs. 4 BauGB

25° - 50° Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB

--- Baugrenze

§ 23 BauNVO

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

SG Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 29

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. - vereinfachten - Änderung

§ 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, Ver- u. Versorgungsunternehmer

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

▲ Zufahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

12/41 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Hecke

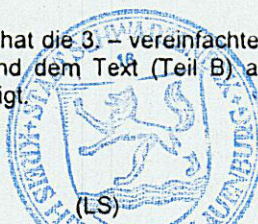
TEIL B TEXT

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 vom 17. Dezember 1986 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23. April 2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, 21. Juni 2004



Frank Ruppert
Bürgermeister

Die 3. - vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, 21. Juni 2004



Frank Ruppert
Bürgermeister

Der Beschluss der 3. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30. Juni 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 über das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 01. Juli 2004

in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 01. Juli 2004



Frank Ruppert
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur 3. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Schwarzenbek

Einziger Änderungspunkt für die vereinfachte Änderung ist die Festsetzung eines Baufensters auf dem hinteren Grundstücksteil Bismarckstraße 43, Flurstück 12/41.

Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis des Grundstückes wurde eine Ablichtung aus der amtlichen Flurkarte vom 29. Oktober 2003 im Maßstab 1:500 gewählt.

Als Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) Die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 – LBO 94 – (GVObI. SH S. 321),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833)
- e) die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek in der zur Zeit gültigen Fassung,
- f) die Satzung über die Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen in der zurzeit gültigen Fassung.

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet der 3. – vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt im westlichen Stadtgebiet von Schwarzenbek zwischen der Bismarckstraße und der Ueckermünder Straße und betrifft nur das rückwärtige Flurstück 12/41, der Flur 2 von Schwarzenbek an der Bismarckstraße 43.

Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 3. - vereinfachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Schwarzenbek:

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1986 wurde der rückwärtige Teil des Grundstückes Bismarckstraße 43 als allgemeines Wohngebiet mit überplant. Da die Erschließung des Grundstückes aber über die außerhalb des Planbereiches gelegene Bismarckstraße erfolgte, wurde eine Bebauungsmöglichkeit für diesen Bereich nicht vorgesehen.

Eine Überprüfung aller Bebauungspläne der Stadt Schwarzenbek auf Ausfertigungs- bzw. Bekanntmachungsfehler ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 29 fehlerhaft ausgefertigt war und somit nicht angewendet werden konnte.

In genau diesem Zeitraum der Planprüfungen und deren Heilungsmöglichkeiten stellte der Eigentümer einen Teilungsantrag mit einer Bauvoranfrage für den betreffenden Grundstücksteil.

Durch die Nichtanwendung des Bebauungsplanes wurde dieser Antrag gemäß § 34 Baugesetzbuch – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt. Das geplante Vorhaben verursachte keine städtebaulichen Spannungen und fügte sich in die heterogene Bebauung des Gebietes ein. Durch das geplante Vorhaben bleibt im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Leitlinie die Maßstäblichkeit zum Umfeld gewahrt und es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Unter diesem Aspekt wurde das gemeindliche Einvernehmen im Planungsausschuss hierzu erteilt und durch die Bauaufsichtsbehörde ein positiver Vorbescheid erlassen.

Eine Teilungsgenehmigung für das damalige Flurstück 12/4 (heute 12/42 und 12/41) wurde 1999 erteilt.

Nachdem der neue Eigentümer jetzt in die Planung einsteigen wollte, musste er feststellen, dass die Voranfrage abgelaufen war. Der Antrag auf Verlängerung wurde von der Bauaufsicht abgewiesen, da zwischenzeitlich der Bebauungsplan rückwirkend wieder in Kraft gesetzt worden war.

Um die Bebaubarkeit mit einem eingeschossigen Wohnhaus auf Dauer zu sichern, soll jetzt die 3. – vereinfachte - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durchgeführt werden. Die Erschließung erfolgt über das vordere Grundstück zur Bismarckstrasse. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Grünordnung

Die Planänderung berührt keine grünordnerischen Belange.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Kosten

Kosten, die durch diese Änderung verursacht werden, trägt der Antragsteller.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am
23. April 2004 gebilligt.

Schwarzenbek, 21. Juni 2004

Frank Ruppert

Frank Ruppert
Bürgermeister

