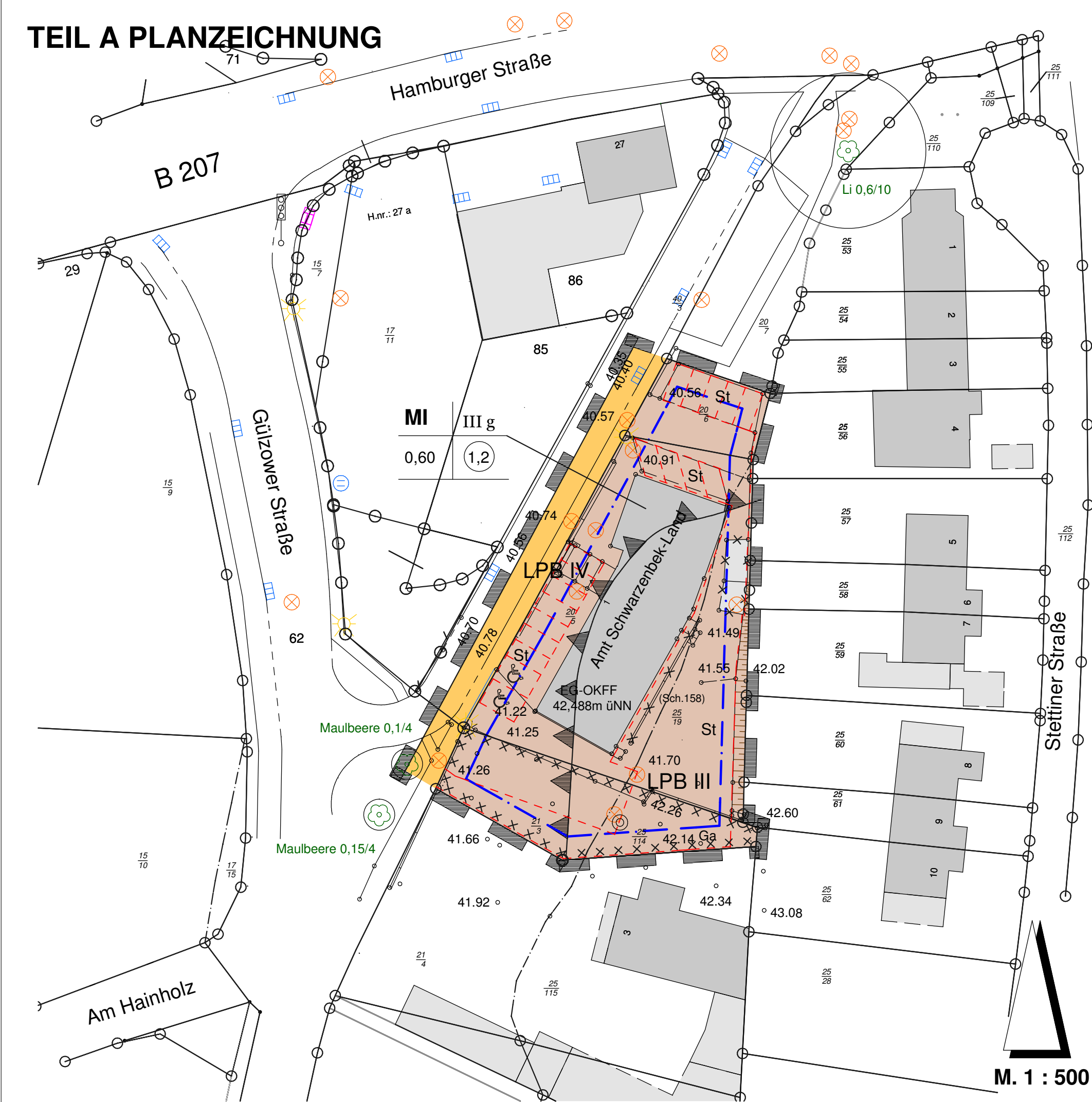


TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,60	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1,2	Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Hier: Altlastenverdachtsstandort	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	bauliche Anlagen:	
	a) vorhandene Gebäude	
	b) Nebengebäude	
	c) künftig fortfallende Gebäude	
Gülzower Straße	Strassenbezeichnung	
	Baum, Bezeichnung, Stamm- und Kronendurchmesser	
	Flurgrenze / Grenzstein	
	Flurstücksbezeichnung	

TEIL B TEXT

- 1.00 Gliederung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß:
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen
- § 6 Abs. 3 Vergrünungsstätten
nicht zulässig.
- 2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vordächer, Windfänge, Werbeanlagen und Sichtschutzwände ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.00 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis max. 0,9 überschritten werden.
- 4.00 Altlastenverdachtsstandorte (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Auf dem Flurstücken 21/3 und 25/114 sind "bei Neubebauung oder grundlegenden baulichen Veränderungen deren Böden auf eine Belastung mit umweltgefährdeten Stoffen zu überprüfen".
Soweit in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich, in dem die Nutzungen angeordnet sind, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, gegenüber dem Straßenverkehrslärm einhalten.
Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 5.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b der Stadt Schwarzenbek vor Straßenlärm, werden folgende Maßnahmen festgesetzt.
Soweit in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich, in dem die Nutzungen angeordnet sind, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, gegenüber dem Straßenverkehrslärm einhalten.
Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Haupt- und Planungsausschusses vom 10.06.2014 gem. § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Schwarzenbeker Anzeiger am erfolgt. Auf eine zusätzliche Bereitstellung im Internet wurde am im Schwarzenbeker Anzeiger hingewiesen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, nach § 3 Abs. 1 und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.09.2014 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 23.09.14 bis 24.10.14 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungstermin für alle Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Auf eine zusätzliche Bereitstellung im Internet wurde am im Schwarzenbeker Anzeiger hingewiesen.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck

(L.S.) Bürgermeister/in

Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Schwarzenbek, den

(L.S.) Bürgermeister/in
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Schwarzenbek, den

(L.S.) Bürgermeister/in
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ortsüblich bekanntgemacht. 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den

(L.S.) Bürgermeister/in

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK

ÜBER DIE 2. Ä. BEBAUUNGSPLAN NR. 26b

GEBIET : "ÖSTLICH DER EHEM. GÜLZOWER STRASSE, WESTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DER GRUNDSTÜCKE AN DER STETTINER STRASSE, NÖRDLICH DER FLURSTÜCKE 21/4 UND 25/115 DER FLUR 9 VON SCHWARZENBEK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 94 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b, für das Gebiet :

"Östlich der ehemaligen Gülzower Straße, westlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Stettiner Straße, nördlich der Flurstücke 21/4 und 25/115 der Flur 9 von Schwarzenbek"

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.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104 - 4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

2. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 26 b
DER STADT SCHWARZENBEK
STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG