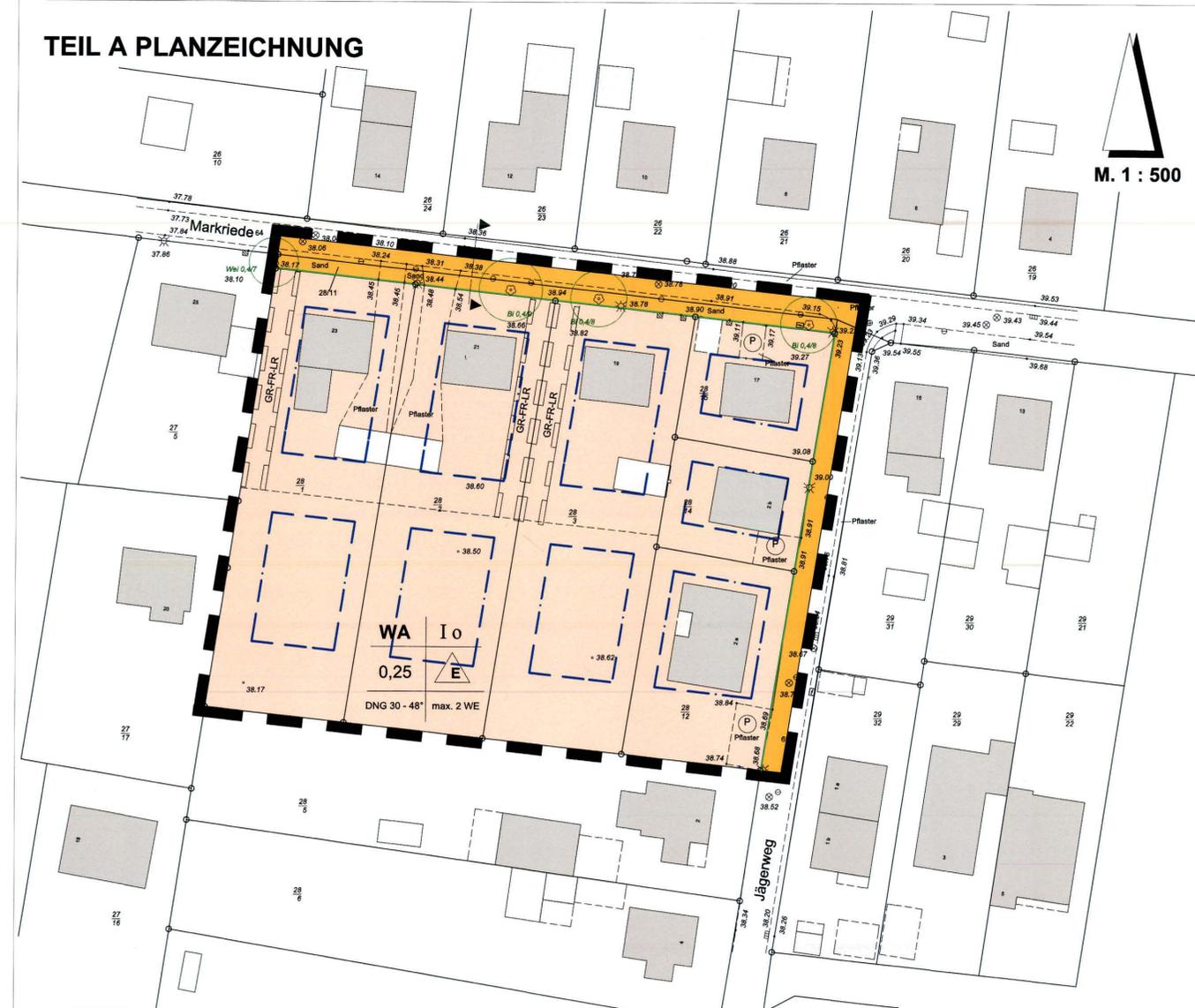


# TEIL A PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>WA</b>	Wohnbaufläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>O</b>	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
DNG 30-48°	Dachneigung zulässig zwischen 30 - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
max. 2 WE	Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorgungsunternehmen und rückwärtiger Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

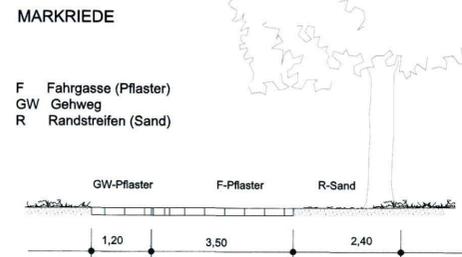
# DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	bauliche Anlagen:
a)	vorhandene Gebäude
b)	vorhandene Nebengebäude
Markriede	Strassenbezeichnung
	Flurgrenze / Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Baum, Bezeichnung, Stamm- und Kronendurchmesser
	Wei 0,4/7
	Pflaster
	Flächenbeschaffenheit

# TEIL B TEXT

- 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)**
  - 1.10 Sockelhöhen**  
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.
  - 1.20 Trauf- und Firsthöhen**  
Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.
  - 1.30 Dachneigungen**  
Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.
  - 1.40 Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Bondachsteine oder Tonziegel zulässig. Grüne und blaue Dächer sind unzulässig.
- 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.
- 3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenraster und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.00 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Wenn private Zufahrten und Stellplätze befestigt werden, sind wasser- und luftdurchlässige Materialien (z. B. Dränfugenpflaster, wassergebundene Flächen, Kopfsteinpflaster, Schotterrasen, rasengittersteine oder großflüchiges Pflaster mit Abstandshaltern) zu verwenden.
- 5.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Lärmschutz per Einzelnachweis zu erbringen.

# STRASSENPROFIL M 1 : 100



# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2014 gem. § 13 a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Schwarzenbeker Anzeiger am 08.06.2014 erfolgt. Auf eine zusätzliche Bereitstellung im Internet wurde am 08.06.2014 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 02.07.2014 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.07.14 bis 16.08.14 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.06.2014 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Auf eine zusätzliche Bereitstellung im Internet wurde am 08.06.2014 im Schwarzenbeker Anzeiger hingewiesen. *Schwarzenbek, d. 5.11.14*
- Der katastermäßige Bestand am *27.10.14* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ort, Datum, Siegelabdruck *Schwarzenbek d. 27.10.14*
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2014 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. *Schwarzenbek, den 5.11.2014*
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. *Schwarzenbek, den 5. November 2014*
- 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 *12. Nov. 2014* 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 Entstehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem *13. Nov. 2014* in Kraft getreten. *Schwarzenbek, den 14. November 2014*

# SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

GEBIET : "MARKRIEDE-SÜD"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, für das Gebiet:

"Markriede-Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise : Es gilt die Bauutzungsverordnung (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

# BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT SCHWARZENBEK STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG

**Stadt Schwarzenbek**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **BEGRÜNDUNG**

---

**zum Bebauungsplan Nr. 27**

**der Stadt Schwarzenbek**

**Gebiet:**

**„Markriede-Süd“**

**Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG**



## Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Äußere Erschließung
- 5.20 Innere Erschließung
  
- 6.00 Versorgungsanlagen
  
- 7.00 Lärmimmissionen
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 10.04.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 gefasst.

Plangebiet:

„Markriede-Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke Markriede 17-23 – Flurstücke 28/15, 28/1, 28/2 und 28/3 und Jägerstieg 2a-2b – Flurstücke 28/14 und 28/12 – der Flur 1 von Schwarzenbek.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwendet.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6).

- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

### 2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Schwarzenbek befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Schwarzenbek.

### 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist bereits vollständig bebaut. Auf drei rückwärtigen Grundstücksteilen befindet sich noch Gartenland.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 wird wie folgt begrenzt.

#### Im Norden

Durch die Mitte der Straße Markriede.

#### Im Westen

Durch die Flurstücke 27/5 und 27/17.

#### Im Süden

Durch das Flurstück 28/5.

#### Im Osten

Durch die Mitte der Straße Jägerweg.

### 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Wohnbaubaupfläche	5.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	560 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	5.560 m <sup>2</sup>
--	----------------------

---

### **3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27:

Schaffung von Wohnbauflächen.

Diese Bebauung soll erfolgen entsprechend der Grundsätze des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Anlieger möchten, wie in anderen Randbereichen bereits vorhanden, eine Verdichtung der Bebauung ihrer Grundstücke erreichen. Die großen Gartenflächen im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet sind nicht mehr zeitgemäß. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohneinheiten anzubauen bzw. separate Wohneinheiten auf den Hintergrundstücken zu erstellen.

### **4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

Es handelt sich hierbei um eine fast vollständig bebaute Fläche. Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen entsprechen dem Umfeld. Weitere Festsetzungen werden für nicht erforderlich gehalten um den Bauherren für ihre Wünsche entsprechende Freiheiten zu erhalten.

Um die umliegende Bebauung zu berücksichtigen, werden Sockel-, First- und Traufhöhen sowie Dachneigungen und Dacheindeckungen festgesetzt, mit Ausnahmen für Carporte, Garagen und Dächern mit Bewuchs. Des Weiteren wird eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile aufgenommen.

### **5.00 Verkehrserschließung**

#### **5.10 Äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 Kiel - Geesthacht erschlossen.

Direkt wird Schwarzenbek angebunden über die B 207 von Hamburg über Wentorf nach Schwarzenbek, sowie nach Mölln, Ratzeburg und Lübeck. Außerdem von Lauenburg über die B 209.

### Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straßen Markriede und Jägerweg erschlossen. Diese Straßen sind vollständig ausgebaut.

## 6.00 Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung, Feuerlöscheinrichtungen, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Gasversorgung, Fernsprechversorgung und Abfallbeseitigung sind vorhanden bzw. geregelt. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

## 7.00 Lärmimmissionen

Die Bundesbahn hat, für das gesamte westliche Baugebiet Schwarzenbeks, aktiven Lärmschutz entlang der Bahnlinie erstellt. Die Stadt geht davon aus, dass dieser aktive Lärmschutz ausreichend ist, auch für die drei Grundstücke entlang der Markriede, zumal die Straßen "Im Winkel" und "Dachsweg" erheblich näher an die Bahnlinie heranreichen.

Eine weitere, wenn auch geringfügige Verbesserung wird eintreten durch die zu erstellenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn, weiter östlich für den Bebauungsplan Nr. 25, der fast direkt bis an die Bahn heranreicht.

Zur Absicherung wird vorsorglich der Textteil B ergänzt: "Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Lärmschutz per Einzelnachweis zu erbringen". Diese Regelung hat auch den Vorteil, dass wenn einzelne Eigentümer erst in 10 oder 20 Jahren bauen, die entsprechende tatsächliche Belastung durch die Bahnlinie anzusetzen ist.

## 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Kosten fallen für die Stadt Schwarzenbek nicht an.

## 9.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 25.09.2014 gebilligt.

Schwarzenbek, den 5. November 2014

Bürgermeister



