

Satzung der Stadt Schwarzenbek über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

für die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke am Erlenweg 26/28, Flurstücke 17/128 und 17/126, der Flur 5 von Schwarzenbek.

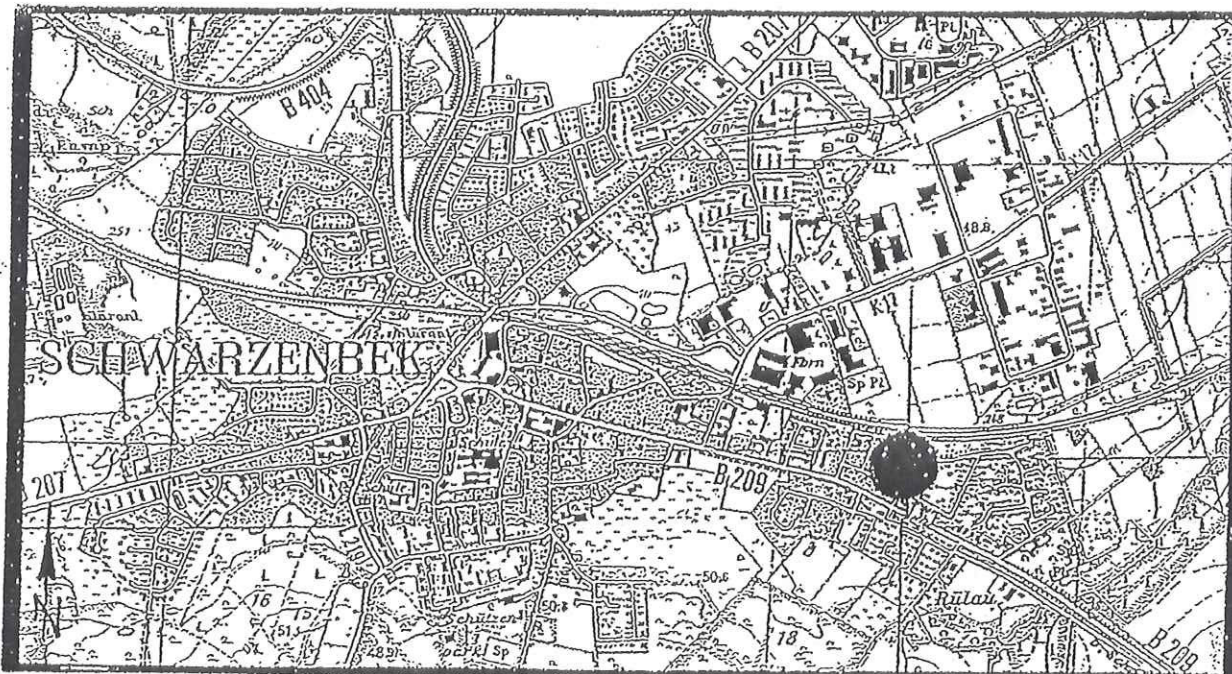
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23. Februar 2005 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, für die rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke am Erlenweg 26/28, Flurstücke 17/128 und 17/126, der Flur 5 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.

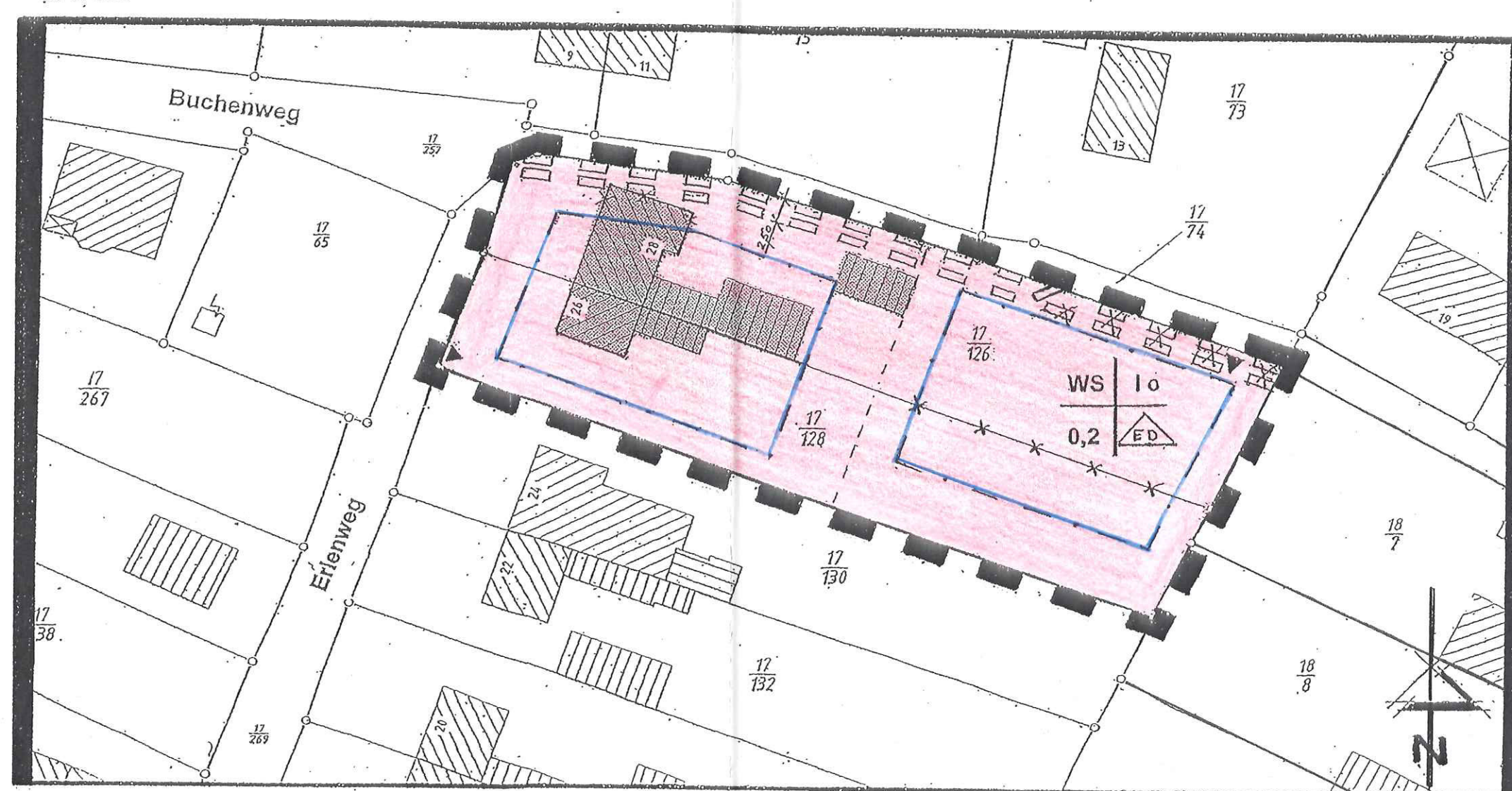
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Übersicht (verkleinert)



Planzeichnung (Teil A)

M 1: 500



TEXT (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 vom 07. Sept. 1977, behalten unverändert ihre Gültigkeit.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WS Kleinsiedlungsgebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,2 Grundflächenzahl

§ 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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

Baugrenze

§ 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

§ 9 Abs. 7 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Schwarzenbek

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Künftig fortfallend

▲ Zufahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

12/41 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

fortfallend

geplant

Bauliche Anlage vorhanden

Bauliche Anlage künftig fortfallend

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27. August 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Anzeiger am 01. Dezember 2004 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. August 2004 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. November 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15. November 2004 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. Dezember 2004 bis 14. Januar 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01. Dezember 2004 im Schwarzenbeker Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht.

6. entfällt

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. Februar 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23. Februar 2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, 01. April 2005

(LS)

Frank Ruppert
Bürgermeister

9. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, 01. April 2005

(LS)

Frank Ruppert
Bürgermeister

10. Der Beschluss der 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 06. April 2005 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 07. April 2005 in Kraft getreten.

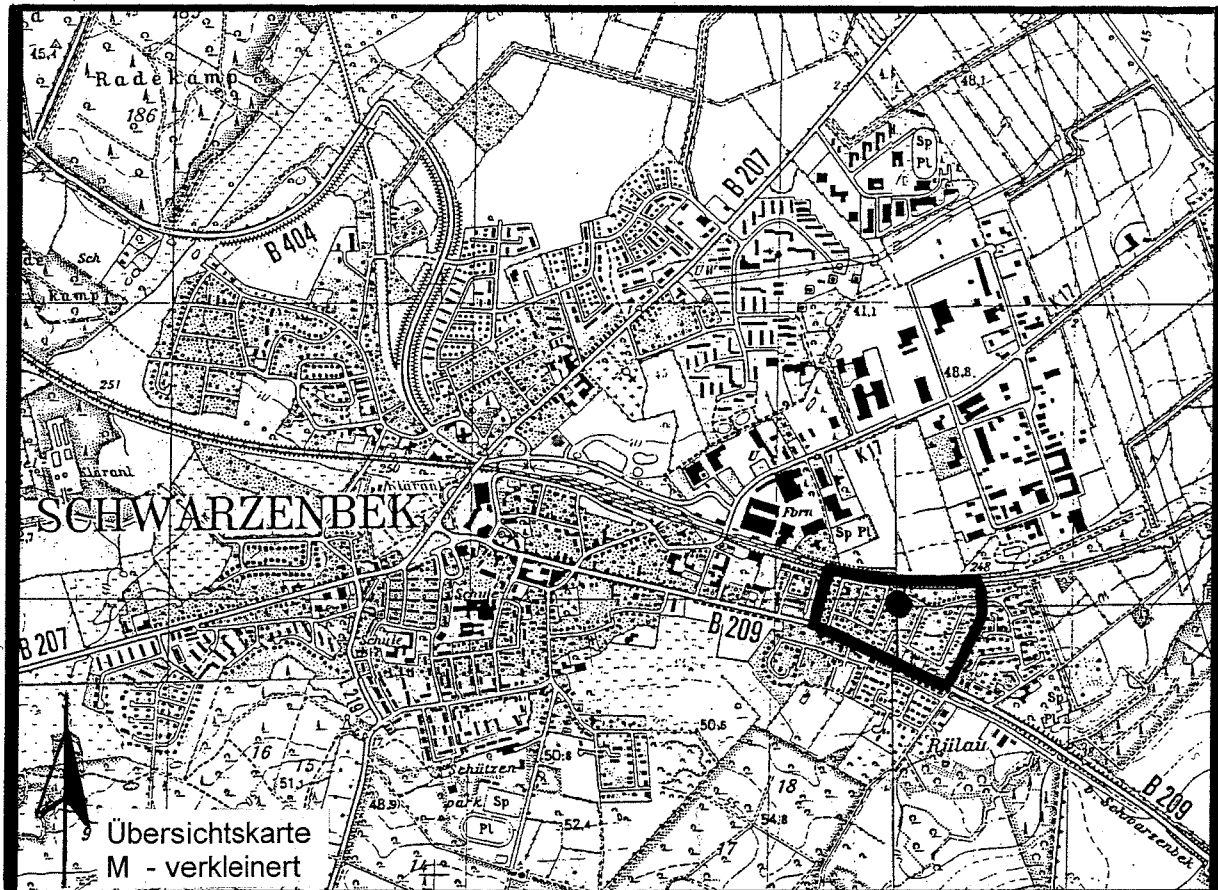
Schwarzenbek, 08. April 2005

(LS)

Frank Ruppert
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Stadt Schwarzenbek



Einzigster Änderungspunkt ist die Festsetzung eines Baufensters auf den hinteren Grundstücksteilen Erlenweg 26/28, Flurstücke 17/126 und 17/128, der Flur 5 von Schwarzenbek.

Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis des Grundstückes wurde eine Ablichtung aus der amtlichen Flurkarte vom 18. August 2004 im Maßstab 1:500 gewählt.

Als Rechtsgrundlagen für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 – (GVOBl. 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,

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im östlichen Stadtgebiet von Schwarzenbek zwischen dem Erlenweg und dem Eichenweg. Betroffen sind hier nur die rückwärtigen Flurstücke 17/126 und 17/128, der Flur 5 von Schwarzenbek am Erlenweg 26/28.

Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellen die Städte und Gemeinden Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Schwarzenbek:

Die in den früheren Kleinsiedlungsgebieten festgesetzten großflächigen Gartenbereiche zur Selbstversorgung werden zu diesem Zweck von vielen Gartenbesitzern nicht mehr genutzt. Der Eigentümer der Grundstücke Erlenweg 26/28 beabsichtigt daher den tiefen Gartenbereich durch eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu nutzen.

Das Planungsziel entspricht den Zielen des Baugesetzbuches, eine innere Verdichtung vorzunehmen und kommt gleichzeitig der Nachfrage für überbaubare Fläche im Stadtgebiet nach.

Durch die Nutzung der vorhandene Erschließung über den Verbindungsweg Erlenweg – Eichenweg wäre hier - wenn kein Bebauungsplan bestehen würde – auch eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch möglich.

Schon mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine gleichartige Bauflächenerweiterung am Buchenweg durchgeführt.

Das festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Schwarzenbek wird in einem Teilbereich (Bereich der geplanten Neubebauung) aufgehoben. Die Leitungen sind verlegt und die vorhandene Wegebreite reicht für Unterhaltungsarbeiten aus.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen dieser vereinfachten Änderung nicht erforderlich, da hier nicht von erheblichen Umweltauswirkungen ausgegangen wird. Bei der vorliegenden Planungssituation handelt es sich um eine ordnende Funktion und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. .

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Grünordnung

Die derzeitige Situation der langgestreckten schmalen Gärten im Änderungsbereich ist durch eine gärtnerische Nutzung geprägt. Ein schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden und es sind durch die Änderung keine besonders geschützten Biotope oder Biotopverbundfunktionen betroffen.

Von der vorhandenen Situation ausgehend, ist durch den Eingriff von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugehen. Eine zusätzliche Versiegelung liegt nicht vor, da die bestehende Grundflächenzahl für das Grundstück unverändert bestehen bleibt.

Aus vorgenannten Gründen wird auf eine Eingriffsregelung nach § 1a BauGB verzichtet.

Lärmschutz

Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Strecke Hamburg – Berlin wurde der Lärmschutz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Schwarzenbek für die angrenzende Bebauung geprüft. Aussagen hierzu sind den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen. Es wurde für die angrenzende Wohnbebauung aktiver Lärmschutz festgesetzt. Nach Ausbau der Strecke mit den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, wird kein weiterer Schallschutz festgesetzt.

Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

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. Februar 2004 gebilligt.

Schwarzenbek, 01. April 2005


Frank Ruppert
Bürgermeister

