

TEIL A - PLANZEICHNUNG

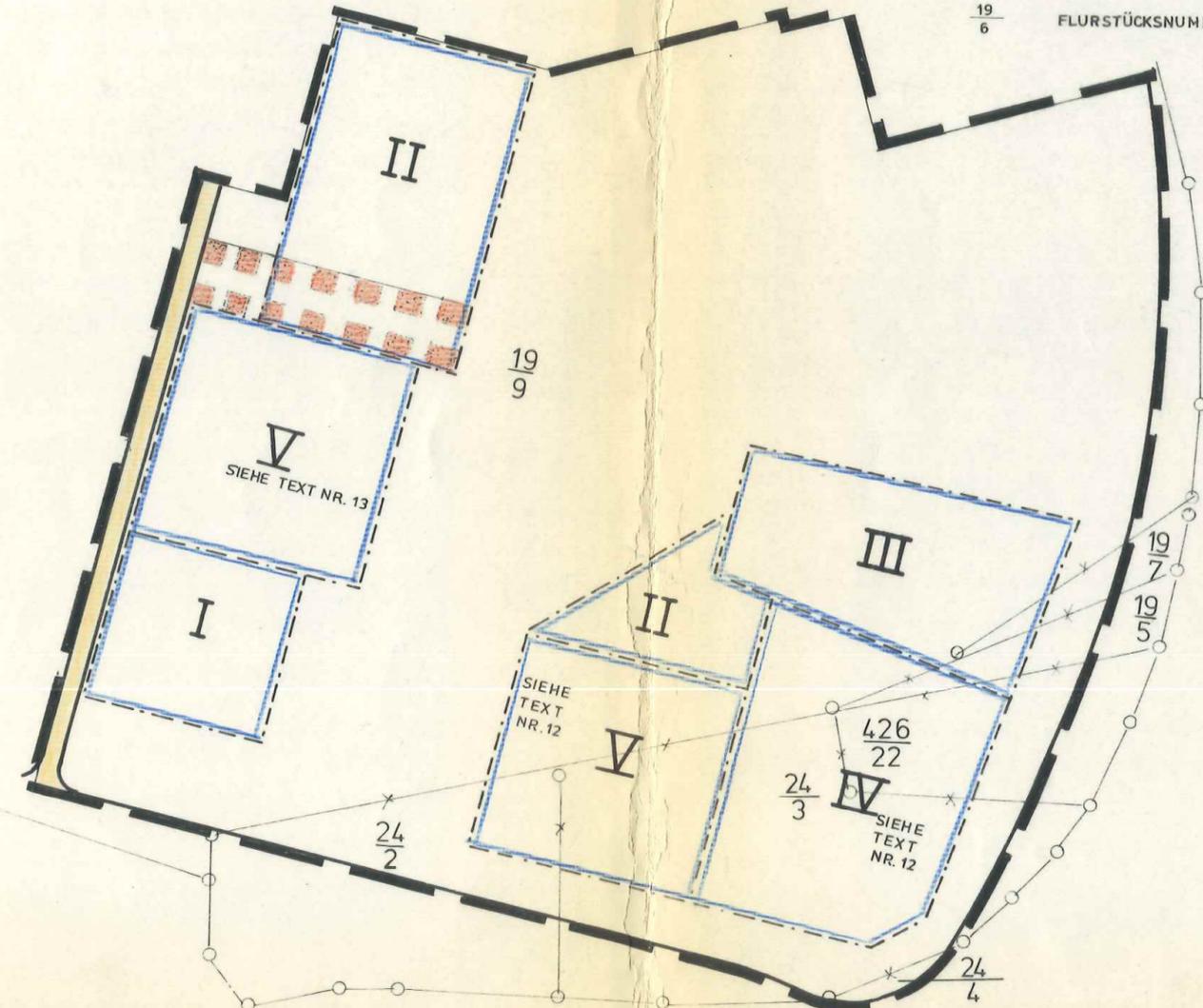
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DIE 1.ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 10a | §9 Abs. 1 7 BBauG |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN | §9 Abs. 1 NR. 11 BBauG |
|  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | §9 Abs. 1 NR. 1 BBauG u. § 16 u. 17 BauNVO |
|  | BAUGRENZE | §9 Abs. 1 NR. 2 bBBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO |
|  | MIT GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER STADT SCHWARZENBEK | §9 Abs. 1 NR. 21 BBauG |

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN |
|  | " " KÜNFTIG FORTFALLEND |
|  | FLURSTÜCKNUMMERN |



TEIL-B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 12. DIE TRAUFHÖHE DARF 55,00m ÜNN NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 13. DIE TRAUFHÖHE DARF 59,50m ÜNN NICHT ÜBERSCHREITEN.

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG (GEM. § 13 BBauG) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10a - STADTKERN -

AUF GRUND DES §10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) i. d. F. VOM 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256.) UND DES §1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10. APRIL 1969 (GVOBl. SCHL.-H.S. 59) IN VERBINDUNG MIT §1 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES VOM 9. DEZEMBER 1960 (GVOBl. SCHL.-H.S. 198) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 26. 1. 1978 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10a BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND TEXT ERLASSEN.
ES GILT DIE BauNVO 1977 (BGBl. I S. 1763 VOM 15. 9. 77)

HINWEIS: SOWEIT DURCH DIESEN PLAN NICHT GEÄNDERT, BLEIBEN DIE FESTSETZUNGEN DES B - PLANES NR. 10a -STADTKERN - , BESTEHEN.

ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH §§ 8 UND 9 BBauG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 9. 12. 1977 SCHWARZENBEK, DEN 11. 5. 1978

LS (SCHNACK) BÜRGERMEISTER

DIE BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 26. 1. 1978 GEBILLIGT. SCHWARZENBEK, DEN 11. 5. 1978

LS (SCHNACK) BÜRGERMEISTER

DIESE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE BEIGEFÜGTE BEGRÜNDUNG SIND AM 6/8. 5. 1978 MIT DER ERFOLGTEN BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN UND LIEGEN AB 9. 5. 1978 ÖFFENTLICH AUS. SCHWARZENBEK, DEN 11. 5. 1978

LS (SCHNACK) BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT. SCHWARZENBEK, DEN 11. 5. 1978

LS (SCHNACK) BÜRGERMEISTER



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 a wurde aufgrund einer fehlerhaften Ausfertigung am 23. Dezember 1978 rückwirkend zum 13. Mai 1978 in Kraft gesetzt.
Schwarzenbek, 29. Januar 1999
i. A. Boldt

B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 10a der Stadt Schwarzenbek für
das Gebiet Stadtkern

Im Rahmen städtebaulicher Detailplanungen für den Stadtkernbereich entstand die Notwendigkeit zu einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a - Stadtkern.

Die bisher gültigen Festsetzungen der überbaubaren Flächen und Geschoßzahl im Bereich des vorgesehenen Rathausgrundstückes gewährleisten keine funktionsgerechte Organisation für die im Rathaus beabsichtigten Nutzungen (Mehrzwecksaal, Bücherei, Verwaltung). Die funktionsgerechte Organisation des Rathauses ist nur durch eine Veränderung der überbaubaren Flächen und Geschoßfestsetzungen möglich. Um eine weitgehende Anpassung an die umgebende Bebauung (insbesondere Kirche) zu gewährleisten, wird als gestalterische Festsetzung eine Traufhöhe für das Rathaus in ca. 12,5 m Höhe über dem Gelände der Hamburger Straße festgelegt.

Die funktionsgerechte Organisation des Rathauses erfordert die Anordnung von Festern auch in der Westfassade. Ein direkter Anbau (geschlossene Bauweise) ist daher nicht möglich. Aus diesem Grunde ist westlich des Rathauses ein Bauwisch zur Bildung getrennter Grundstücke bzw. die notwendige Abstandsfläche freizuhalten.

Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Freibereich, der die Eingangssituation zum Marktplatz von Südwesten her verbessert. Durch die Öffnung des Marktplatzes nach Südwesten wird die Bebauung des Stadtkerns in das gesamte Stadtgefüge besser integriert. Eine Abkapselung bzw. Isolierung wird hierdurch vermieden.

Die funktionsgerechte Organisation des Ärztehauses erfordert die Höchstfestsetzung von fünf Geschossen sowie die Gewährleistung der notwendigen Abstandsflächen für Fenster, die rechtwinklig zu den vier Fassaden einzuhalten sind. Um die Abstandsflächen gegenüber dem Rathaus sicherzustellen, ist der Standort des Ärztehauses zu verändern. Um den räumlichen Abschluß des Marktplatzes transparent anzudeuten, wird zwischen dem Rathausgebäude und dem Ärztehaus eine Kantenüberschneidung vorgesehen, wobei der Abstand der Gebäude dem für die Bildung von Grundstücken erforderlichen Bauwisch entspricht.

Um die weitgehende Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten, wird als gestalterische Festsetzung die Traufhöhe des Ärztehauses auf etwa 17,00m über dem Gelände der Hamburger Straße festgesetzt.

Durch die Standortveränderung des Ärztehauses ändert sich ferner:

1. die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nördlich des Ärztehauses
2. der Zuschnitt der überbaubaren Fläche für die Ladenzeile
3. der Zuschnitt der Stellplatzflächen
4. die Lage des Fußgängerweges westlich des Ärztehauses und der Ladenzeile.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt weiterhin gewährleistet. Der Verlust der überbaubaren Fläche für die Ladenzeile kann ausgeglichen werden durch einen eingeschossigen Baukörper südlich des Ärztehauses. Mit einem Verlust von Stellplätzen ist zu rechnen, da für Stellplätze ein Mindestabstand nach der Landesbauordnung gegenüber Gebäuden einzuhalten ist.

Der Verlust der Stellplatzflächen wird in den außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Flächen ausgeglichen.

Die Wegebeziehung westlich des Ärztehauses bleibt erhalten. Der eingeschossige Baukörper südlich des Ärztehauses ist als Geschoßflächenausgleich erforderlich. Er dient gleichzeitig als räumlicher Abschluß des Marktplatzvorbereiches gegenüber den westlich gelegenen Stellplätzen. Ferner wirkt er in der Ansicht aus westlich bis südwestlicher Richtung als vermittelnde Baumasse im Vergleich zu den unbebauten Flächen und den fünfgeschossigen Baukörpern des Rathauses und des Ärztehauses.

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 10a - Stadtkern - berühren nicht die Grundzüge der Planung und bedeuten für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur eine unerhebliche Änderung für die Nutzung.

Schwarzenbek, den 19. Dezember 1977

Stadt Schwarzenbek
- Der Magistrat -


(Schnack)
Bürgermeister

