

# SATZUNG

## der Stadt Schwarzenbek über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46

für das Gebiet wie folgt begrenzte Gebiet:

im Süden : durch die rückwärtigen Grundstücke an der Möllner Straße und durch die Möllner Straße, einschließlich der bis an die Möllner Straße heranführenden Fläche zwischen den Flurstücken 123/4 und 24/9

im Westen : durch den westlichen Rand der Fritz-Reuter-Straße einschließlich des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße zwischen den Flurstücken 14/2 und 14/3 sowie 12/8 bis zur Möllner Straße

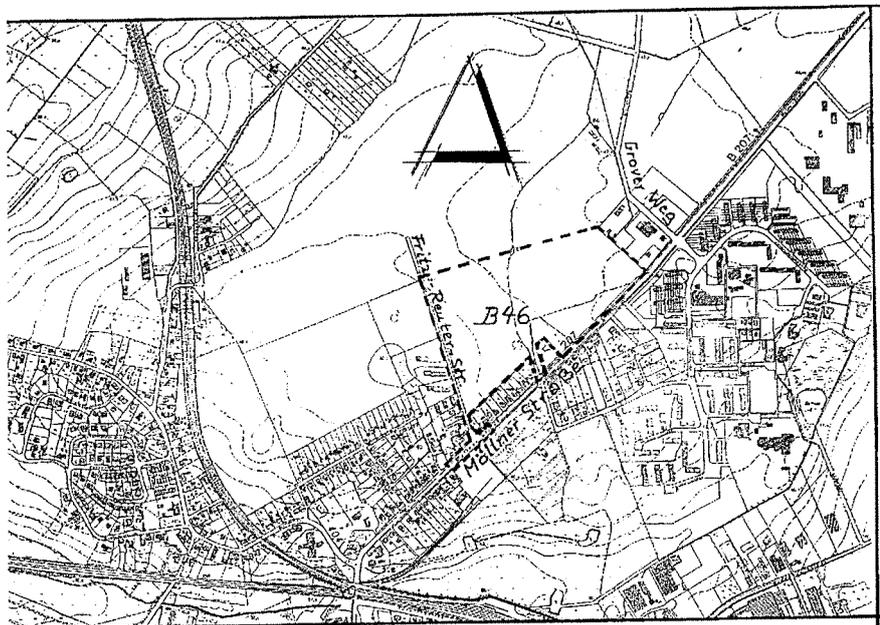
im Osten : durch die Flurstücke 15/6, 15/11, 15/12 und 15/5

im Norden: durch eine Begrenzungslinie von der Nordostecke des Flurstückes 13, zu der Nordwestecke des Flurstückes 15/5

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 ( BGBl. 1, 2253 ), in zuletzt geänderter Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 1. 07.1994 ( GVOBl. Schl. -H. , S. 3 21 ) , in zuletzt geänderter Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23. Mai 1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek für das Gebiet das wie folgt begrenzt ist: im Süden durch die rückwärtigen Grundstücke an der Möllner Straße und durch die Möllner Straße, einschließlich der bis an die Möllner Straße heranführenden Fläche zwischen den Flurstücken 123/4 und 24/9, im Westen durch den westlichen Rand der Fritz-Reuter-Straße einschließlich des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße zwischen den Flurstücken 14/2 und 14/3 sowie 12/8 bis zur Möllner Straße, im Osten durch die Flurstücke 15/6, 15/11, 15/12, 15/5 und im Norden durch eine Begrenzungslinie von der Nordostecke des Flurstückes 13, zu der Nordwestecke des Flurstückes 15/5 bestehend aus dem Text, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 ( BGBl. 1 S. 132 ) in zuletzt geänderter Fassung.

Übersichtskarte - verkleinert -



# Textliche Festsetzungen

Folgende Punkte werden geändert :

## 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

### 2.4 Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

Alt: Garagen sind nur als Anbauten der Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung der Anbauten entspricht der des Hauptgebäudes

Neu: Bei Anbauten ist die Dachneigung der Hauptgebäude aufzunehmen.

## 4. Gestalterische Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO )

### Dachformen und Dacheindeckung

Alt: Die Dachneigungen beträgt 30° - 50°, zulässig sind auch Grasdächer mit einer Neigung kleiner 10°. Das geschosswise Zurücksetzen von Außenwänden ist unzulässig.

Neu: Die Dachneigungen beträgt 30° - 50°, zulässig sind auch Grasdächer mit einer Neigung kleiner 30°. Das geschosswise Zurücksetzen von Außenwänden ist unzulässig.

## 7. Anpflanzungsgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB )

7.4 Der Absatz (mit folgendem Inhalt: Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° von mehr als 20 qm Größe sind zu begrünen ) wird ersatzlos gestrichen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrat vom 15. Oktober 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 27. Januar 1997 erfolgt.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

Auf Beschluß des Magistrat vom 15. Oktober 1996 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

Der Magistrat hat am 15. Oktober 1996 den Entwurf des Textes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. Januar 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

(L.S.)



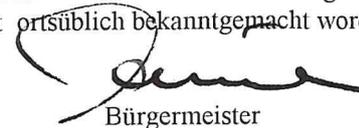
  
Bürgermeister

Der Entwurf des Textes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 3. Februar bis zum 3. März 1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27. Januar 1997 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

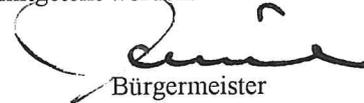
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vor gebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. Mai 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwarzenbek, den

03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

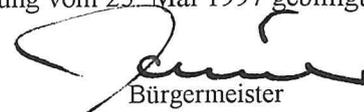
Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus dem Text, wurde am 23. Mai 1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Mai 1997 gebilligt.  
Schwarzenbek, den

03. JUNI 1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

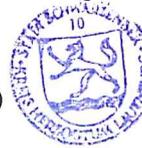
Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 28.05.1997 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 01.07.1997 Az 610/61702-1168/483 erklärt, daß er keine Verletzung

von Rechtsvorschriften geltend macht.

Schwarzenbek, den 19.8.1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, den 19.8.1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. August 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 22. August 1997 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 25.8.1997

(L.S.)



  
Bürgermeister

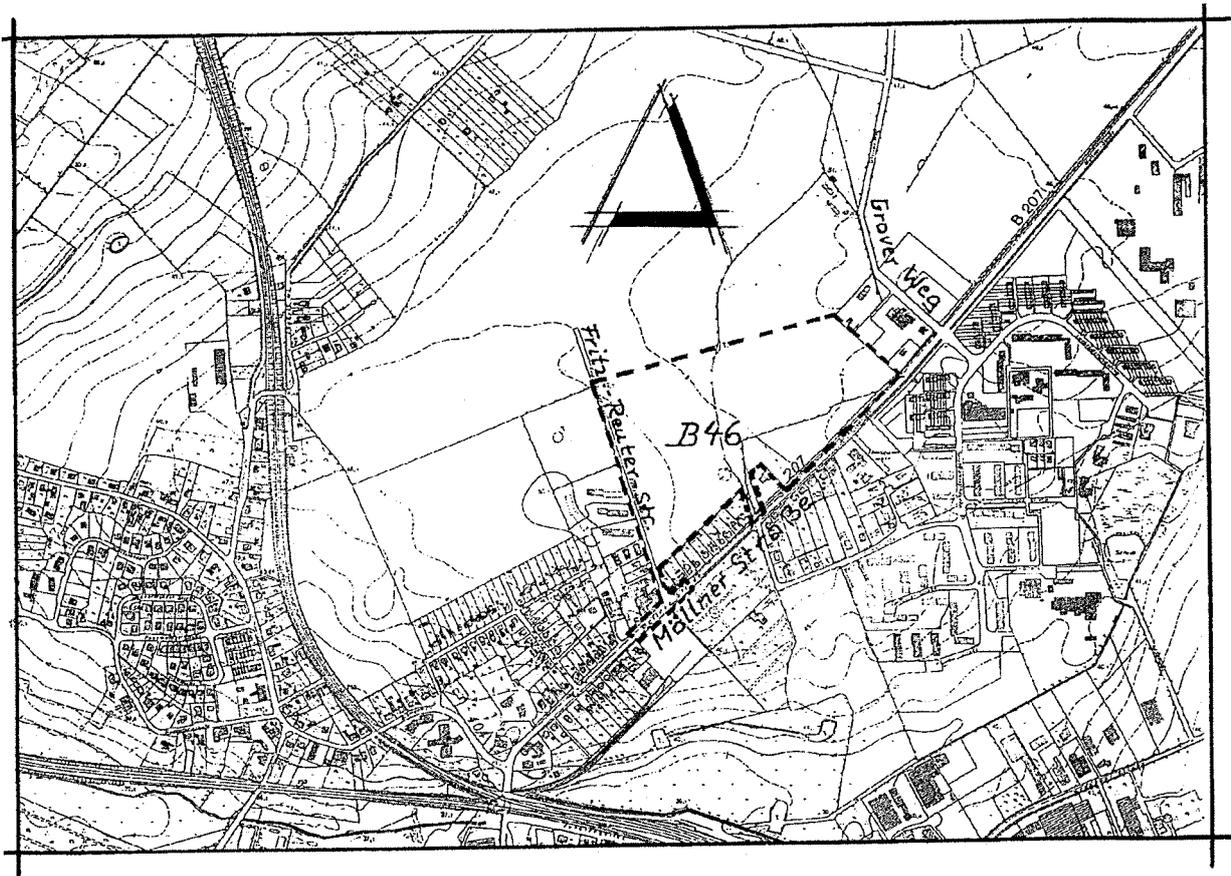
# BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek

für das Gebiet:

- im Süden : durch die rückwärtigen Grundstücke an der Möllner Straße und durch die Möllner Straße, einschließlich der bis an die Möllner Straße heranführenden Fläche zwischen den Flurstücken 123/4 und 24/9
- im Westen : durch den westlichen Rand der Fritz-Reuter-Straße einschließlich des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße zwischen den Flurstücken 14/2 und 14/3 sowie 12/8 bis zur Möllner Straße
- im Osten : durch die Flurstücke 15/6, 15/11, 15/12 und 15/5
- im Norden: durch eine Begrenzungslinie von der Nordostecke des Flurstückes 13, zu der Nordwestecke des Flurstückes 15/5

Übersichtskarte - verkleinert -



Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch Bauleitpläne vorzubereiten, zu leiten oder zu ändern. Der Magistrat hat daher die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und gleichzeitig grundsätzliche Zielvorstellungen benannt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und ist damit die Grundlage der weiteren Maßnahmen.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches erstellt oder ändert die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung, sobald und soweit es erforderlich ist. Die Notwendigkeit und das Erfordernis der Änderung ergibt sich aus dem folgenden städteplanerischen Ziel und Grund:

- Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 entspricht nicht in seiner Aussage den gegenwärtigen städteplanerischen Zielvorstellungen der baugestalterischen Festsetzungen. Baugestalterische Festsetzungen sollten sich vornehmlich auf die zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlichen Regelungen beschränken. Sie sollten nur so weit getroffen werden, als es zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung wirklich erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek wurde am 07.09.1990 aufgestellt und trat am 25.06.1993 in Kraft.

### **Erfordernis der Planänderung**

Im Teil B - Text - wurden unter Gestaltung der baulichen Anlagen Festsetzungen getroffen, die u.a. ein wichtiges Rahmenbild des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Bebauungsplanes darstellen sollten -Garagen und Carports nur als Anbauten unter Aufnahme der Dachneigung des Hauptgebäudes .

Im nachherein erwies sich aber deren praktische Handhabung und Durchsetzung als schwer umsetzbar. Aufgrund von vielen Anträgen für freistehende Garagen und Carports, wo ein Anbau an das Hauptgebäude nicht möglich ist, war die praktische Umsetzung der Festsetzung in vielen Fällen nicht mehr gegeben.

Anbauten mit Aufnahme der Dachneigung, sind zwar bei Einzelhausentwürfen möglich, nicht aber bei den hier zum Größtenteils errichteten Typen- und Reihenhäusern. Besonders bei den Reihenhäusern wurden Stellplatzanlagen beantragt und genehmigt, wo die nachträglichen Bauanträge für Garagen/Carports abgelehnt werden mußten, da sie nicht mit dem Gebäude gemäß der Textfestsetzung in Einklang gebracht werden konnten.

Durch die neue Festsetzung - Bei Anbauten ist die Dachneigung der Hauptgebäude aufzunehmen - ist ein Anbau weiterhin möglich, läßt aber freistehende Gebäudekörper an anderer Stelle auf dem Grundstück zu.

Zusätzlich wird bei dieser Änderung, um den ökologischen Einfamilienhausbau mehr Freiraum einzuräumen bez. den heutigen technischen Möglichkeiten anzupassen, die Neigung der Grasdächer mit einer Neigung von weniger 10° erweitert auf weniger 30°.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 wird unter Punkt 3.7 aufgeführt - die Zulässigkeit von Flachdächern bis 10 qm Dachneigung mit dem Zusatz, daß sie ab 20 qm zu begrünen sind, ermöglicht begrünte Dächer -. Hierzu wird die textliche Festsetzung ersatzlos gestrichen, um eine Vereinheitlichung der Angrenzenden Bebauungspläne zu erreichen. Die Möglichkeit der Begrünung ist auch weiterhin gegeben.

Eine Aufstellung eines Grünordnungsplanes für diese Änderung ist aus folgenden Gründen entbehrlich:

Diese Planänderung berührt nur partiell hinsichtlich der Garagen und Carports grünordnerische Belange. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Eine weitere Verdichtung ist nicht gegeben, da Garagen und Carports auch vorher schon zulässig waren. Auch eine weitere Bodenversiegelung ist daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da die Stellplätze schon vorhanden sind.

Hinzu kommt, daß die Errichtung von Grasdächern erweitert wurde und damit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zusätzlich minimiert werden zumal das Maß der baulichen Nutzung und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung festgesetzt wurde, Überschreitungen aber ausgeschlossen sind.

### **Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### **Kosten**

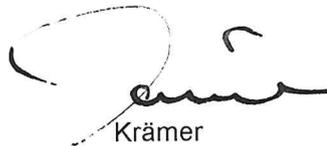
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Kosten verursacht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Mai 1997 gebilligt.

Schwarzenbek, den 03. JUNI 1997

Stadt Schwarzenbek  
Der Magistrat



  
Krämer  
Bürgermeister