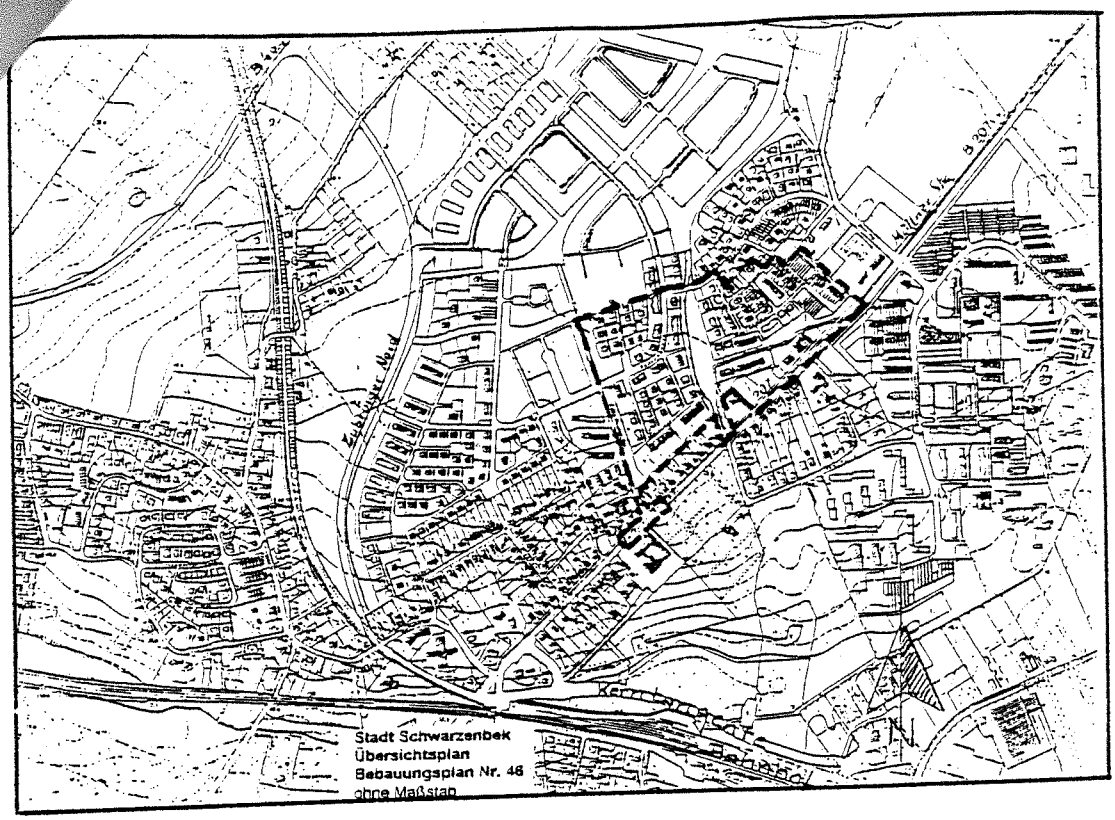
SATZUNG

der Stadt Schwarzenbek über
die **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46**

für das 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 (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnug (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juli 2000 folgende Satzung über die 4. 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.

4. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER STADT SCHWARZENBEK STAND: SATZUNGSBESCHLUSS



TEIL B TEXT

Textliche Festsetzungen

Folgende Punkte werden geändert oder ergänzt:

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

2.4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entfällt

Bei Anbauten ist die Dachneigung der Hauptgebäude aufzunehmen.

Neu

Bei Anbauten **kann** die Dachneigung der Hauptgebäude aufgenommen werden.

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

Dachformen und Dacheindeckung

Die Dachneigung beträgt 30° - 50°, zulässig sind auch Grasdächer mit einer Neigung kleiner 30°. Das geschossweise Zurücksetzen von Außenwänden ist unzulässig.

Zusatz

Hiervon ausgenommen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 23. März 2000 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2000 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 24. März 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. März 2000 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.46 - bestehend aus dem Text sowie die Begründung - haben in der Zeit vom 3. April bis zum 5. Mai 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23. März 2000 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

6. entfällt

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, am 13. Juli 2000 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Schwarzenbek, 18. Juli 2000

(LS)

Gerd Krämer
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Schwarzenbek, 18. Juli 2000

(LS)

Gerd Krämer
Bürgermeister

9 Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 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 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschl. 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 21. Juli 2000 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 21. August 2000

(LS)

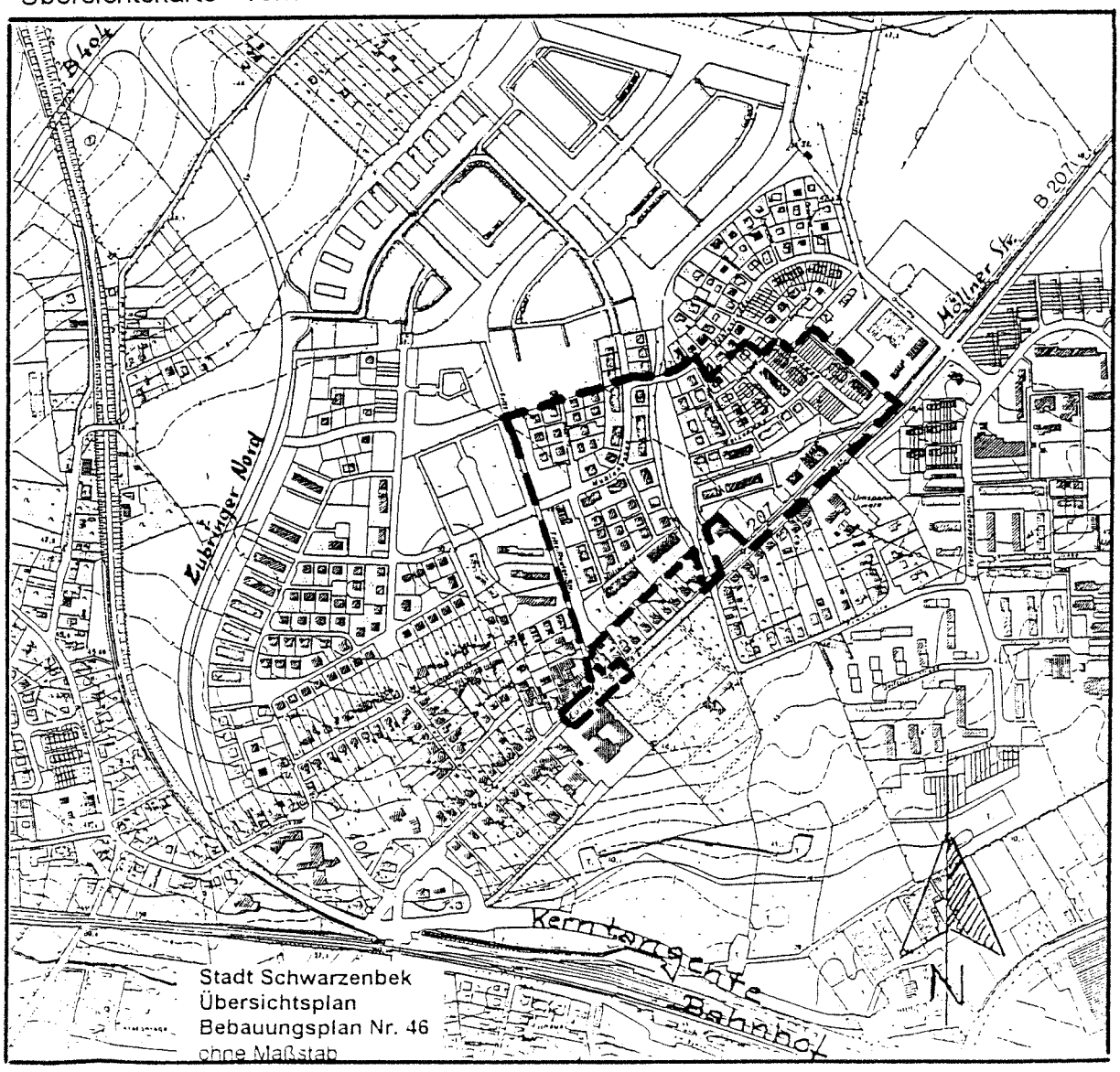
Gerd Krämer
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek

für das 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

Übersichtskarte - verkleinert -



1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 17. März 2000 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek für das 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 und im Norden durch eine Begrenzungslinie von der Nordostecke des Flurstückes 13 zu der Nordwestecke des Flurstückes 15/5

1.20 Rechtliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gelten:

a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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) in der zuletzt geänderten Fassung.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet der 4. Änderung betrifft den gesamten Bebauungsplan Nr. 46 im Entwicklungsgebiet Nord „Mühlenkamp" und wird wie folgt begrenzt:

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

3.0 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches durch Bauleitpläne vorzubereiten, zu leiten und zu ändern.
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt oder ändert die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Schwarzenbek wurde am 07.09.1990 aufgestellt und trat am 25.06.1993 in Kraft.
Die Festsetzungen für das Plangebiet entwickelten sich aus dem Flächennutzungsplan, dem städtebaulichen Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Nord und dem Grünordnungsplan.

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

Die 4. Änderung trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist somit Grundlage der Maßnahme.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46:

Der Bebauungsplan Nr. 46 setzt im Teil B (Text) unter Punkt 4 (Gestalterische Festsetzungen) fest: die Dachneigung beträgt 30° bis 50°, zulässig sind auch Grasdächer mit einer Neigung kleiner 30°.
Unter Punkt 2 Abs. 2.4 (Garagen) wurde festgesetzt, dass diese nur als Anbauten der Hauptgebäude zulässig sind und die Dachneigung der des Hauptgebäudes entspricht.
In einer 3. Änderung zum Bebauungsplan wurde diese Festsetzung, dass Garagen nur als Anbau am Hauptgebäude, unter Aufnahme der Dachneigung, zulässig sind, geändert. Hier wurde die Festsetzung neu formuliert, so dass Garagen auch frei auf dem Grundstück errichtet werden können, wobei ein Anbau unter Aufnahme der Dachneigung auch weiterhin möglich ist.

Bisher wurde in der Praxis, im Baufreistellungs- und Baugenehmigungsverfahren davon ausgegangen, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen von der Regelung der Dachneigung ausgenommen waren.
Die Bauaufsicht des Kreises ist jedoch nach neustem Rechtsstand der Auffassung, dass dies nicht zutrifft. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich auf alle baulichen Anlagen, da keine Ausnahmen aufgeführt wurden. Um Satzungsklarheit bzw. Rechtssicherheit zu schaffen und auch in Hinsicht auf die am 01. März 2000 in Kraft tretende Änderung der Landesbauordnung sollte der Bebauungsplan geändert werden.
Bei der Änderung der Landesbauordnung entfällt für notwendige Garagen und überdachte Stellplätze eine Genehmigungs- und Anzeigepflicht. Das setzt jedoch voraus, dass nicht andere Gesetze und Satzungen wie ein Bebauungsplan greifen.

Eine Aufstellung eines Grünordnungsplanes für diese Änderung ist aus folgenden Gründen entbehrlich:
Die Planänderung berührt nicht grünordnerische Belange, da eine weitere Verdichtung nicht gegeben ist und Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen auch schon vorher zulässig waren.

4.00 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

5.00 Kosten

Durch diese Änderung werden keine Kosten verursacht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13. Juli 2000 gebilligt.

Schwarzenbek, 18. Juli 2000

Gerd Krämer
Bürgermeister