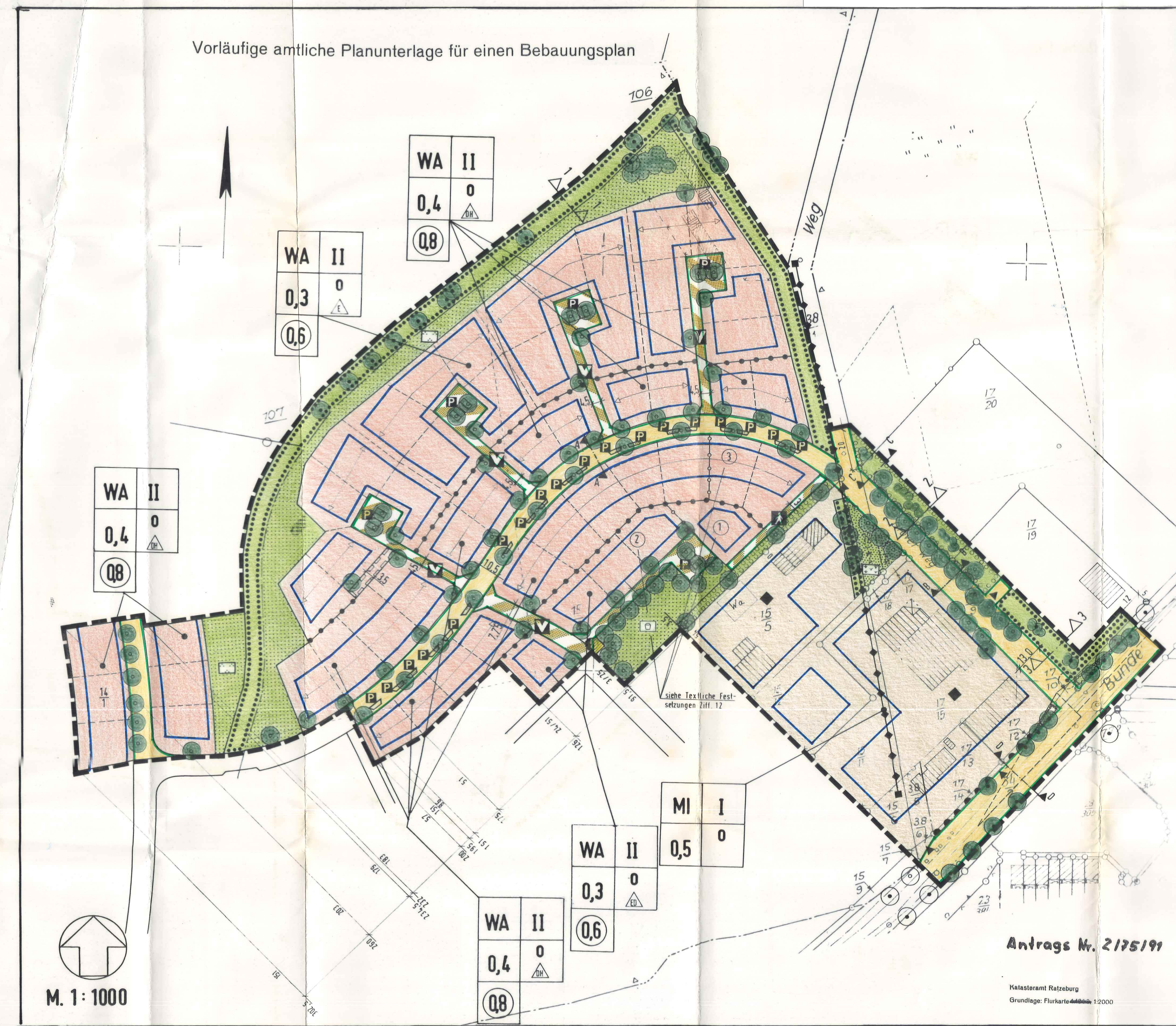


FÜR DAS GEBIET: BEGRENZT IM SÜDEN DURCH DIE FLURSTÜCKE 15/8 UND DURCH DIE MÖLLNER STR. ,IM OSTEN
DURCH DIE FLURSTÜCKE 17/19 UND 17/20 EINSCHL. DES STRASSENRAUMES GROVER WEG
UND IM NORDEN UND WESTEN DURCH DAS FLURSTÜCK 14/1

Es gilt die BauNVO 1990

Vorläufige amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan



PLANZEICHENERKLÄRUNG Es gilt die PlanzY 1990

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

- | | | |
|---|--|---|
| | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 14- 11 BauNVO |
|  | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
|  | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| | 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 14- 11 BauNVO |
|  | Geschossflächenzahl | § 20 Abs. 2 BauNVO |
|  | Grundflächenzahl | § 19 Abs. 1 BauNVO |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 Abs. 1 BauNVO |
| | 3. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen | § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO |
|  | Baugrenze | § 22 Abs. 2 BauNVO |
|  | Offene Bauweise | § 22 Abs. 2 BauNVO |
|  | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
|  | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
|  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | 4. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Zweckbestimmung: | |
|  | Öffentliche Parkfläche | |
|  | Fußgängerbereich | |
|  | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| | Ein- bzw. Ausfahren und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB |
| | Zweckbestimmung: | |
|  | Einfahrt / Ausfahrt | |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasseranlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB |
|  | Elektrizität | § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB |
| | 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB |
|  | oberirdische Hochspannungsleitung | |
| | 7. Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |

 öffentliche Grünfläche

- Zweckbestimmung:
- ☒ Parkanlage
- ☒ Spielplatz
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- ☒ Wiese

Breite generell	10,00 m
Breite generell	9,00 m
Breite generell	9,00 m

- | | | |
|--|---|-----------------------------------|
|  | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB |
|  | Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
|  | Zweckbestimmung: | |
|  | Bäume anpflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
|  | Sträucher anpflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB |
|  | Bäume erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
|  | Sträucher erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| 9. | <u>Sonstige Planzeichen</u> | |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|  | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO |
|  | Früstrichtung | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
|  | Alliastenverachtandsstandort | § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Flurstücksnummern
-  vorhandene Grundstücksgrenz
-  in Aussicht genommener Zuschlag der Grundstücke
-  Nr. der Baublöcke
-  Bemaßung in m
-  Sichtdreiecke
-  Abgrenzung unterschiedlicher Baublöcke

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
- 1.2 Mischgebiet (MI)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 6 BauNVO, Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten) ist unzulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Höhe, gemessen in der Fassadenmitte zwischen der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachstuhl als oberem Begrenzungspunkt und der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leutungsrechten belasteten Fläche als unterem Bezugspunkt.
- Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte als unterer Bezugspunkt angenommen.
- 2.1 Traufhöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**
- Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen in Fassadenmitte zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leutungsrechten belasteten Fläche und dem unteren Abschluss der Dachstuhl - darf nicht mehr als 6,50 m betragen.
- 2.2 Firsthöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**
- Die Firsthöhe der Gebäude - gemessen in Fassadenmitte zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leutungsrechten belasteten Fläche und dem oberen Abschluss der Dachstuhl - darf nicht mehr als 13,0 m betragen.
- 2.3 Stockhöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**
- Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leutungsrechten belasteten Fläche festgesetzt.
- 2.4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Garagen sind nur als Anbauten der Hauptgebäude zulässig. Die Dachneigung der Anbauten entspricht der des Hauptgebäudes.
- 3. STELLPLATZE, GARAGEN MIT ZUFUHRTEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bezeichneten Anlagen (Stellplätze und Garagen mit Zufahrten) nicht überschritten werden.
- 4. GESTALTUNGS FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 52 BOD)
- Dachformen und Dachneigungen**
- Die Dachneigung beträgt 30°-50°. Zulässig sind auch Grasdächer mit einer Neigung kleiner 10°. Das geschwobene Zurücksetzen von Außenwänden ist unzulässig.

7.5 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

7.6 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° von mehr als 20 m² Größe sind zu begrünen.

- 7.7 Fassaden und Fassadenteile von mehr als 5 m Breite ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- 7.8 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) Einzeiläuter, Überhälter | |
| <i>Asper platanoides</i> | (Spitzahorn) |
| <i>Asper pseudotibeticus</i> | (Bergahorn) |
| <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| <i>Crataegus 'Carrierei'</i> | (Apfel-Dorn) |
| <i>Quercus robur</i> | (Stieleiche) |
| <i>Quercus aucuparia</i> | (Eberesche) |
| <i>Tilia spec.</i> | (Linden-Arten) |
| Hochstämme, dreimal verpfanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang | |
| b) Nachpflanzung in Knicks, Anlage von Knicks, flächige Pflanzgehöfte | |
| Anpflanzungen zum öffentlichen Raum, öffentliche Grünflächen | |
| <i>Asper campestre</i> | (Feldahorn) |
| <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| <i>Cornus sanguinea</i> | (Hartleig) |
| <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuß) |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Zweigirfliger Weildorn) |
| <i>Eunomyia europaeus</i> | (Pflaflenhüßchen) |
| <i>Fagus sylvatica</i> | (Rothbuche) |
| <i>Lonixylon xylesternum</i> | (Gemeine Heckenkirsche) |
| <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| <i>Quercus robur</i> | (Stieleiche) |
| <i>Rhamnus frangula</i> | (Faulbaum) |
| <i>Rosa canina</i> | (Hundrose) |
| <i>Rosa cymosa</i> | (Fitzrose) |
| <i>Rubus fruticosus</i> | (Brombeere) |
| <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| <i>Quercus aucuparia</i> | (Eberesche) |
| Baumarten: | Hei. 2x verpfanzt 150/150 m |
| Straucharten: | Str. 2x verpfanzt 60/100 cm |
| Pflanzhöhe: | 1 Pl./1,1 m ² |
| 7.9 Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- und Holzzaun bis 1,00 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden. Sofern es sich um niedrigwüchsige Einfriedungen erforderlich sind, sind sie als Hecken in einer Höhe bis 1,20 m auszubilden. Maschendrahtzäune einer Höhe bis 1,20 m können als Ausnahme zugelassen werden. | |
| 7.10 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist für jede angelegte drei Stellplätze ein großer Laubbäum zu pflanzen. | |

8. FESTSETZUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

- 8.1 Mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße sind asphaltierte Decken und Böden zu vermeiden.
 - 8.2 Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern oder Befeuchtung wie Betonunterbau, Fugenargentei, Asphaltpflaster oder Befestigung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach bautechnischer Studien zu wiederherzustellen.
 - 8.3 Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen.
 - 8.4 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- ### 9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 9.1 Im Bereich des Spielplatzes sind nur Einrichtungen aus natürlichen Materialien und Baustoffen zulässig, mit Ausnahme solcher Bauteile, die nur in anderen Bereichen möglich sind.
 - 9.2 Kinderspielflächen sind zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu übersäuen.

10. SONSTIGES

- 10.1 Tausalze und sausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücksfächen nicht ausgebracht werden.
- 10.2 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentsorgungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.
11. **REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN**
 - 11.1 Die Anpflanzungen sind (entsprechend der Bauabschnitte) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.
 - 11.2 Die Knickschutzstreifen sind vor Baubeginn einzurichten.

12. LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für das Wohngebiet:

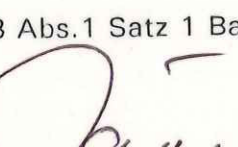
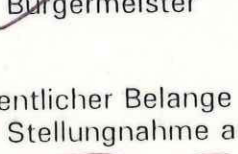
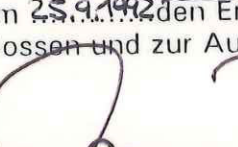
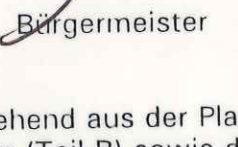
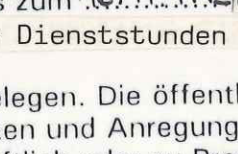
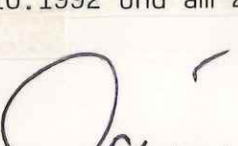
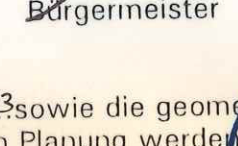
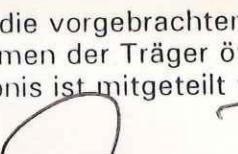
Baufläche	Schlafzimmerfenster sind zu folgenden Gebäudeseiten zu orientieren	Schlafzimmerfenster an folgenden Gebäudeseiten sind mit schalldedämpften Lüftungen (Lärmpegelbereich II*, DIN 4109 (11/89)) zu versehen
1	NO, NW	SO, SW
2	NO, NW, SW	SO
2	-	SO, SSW

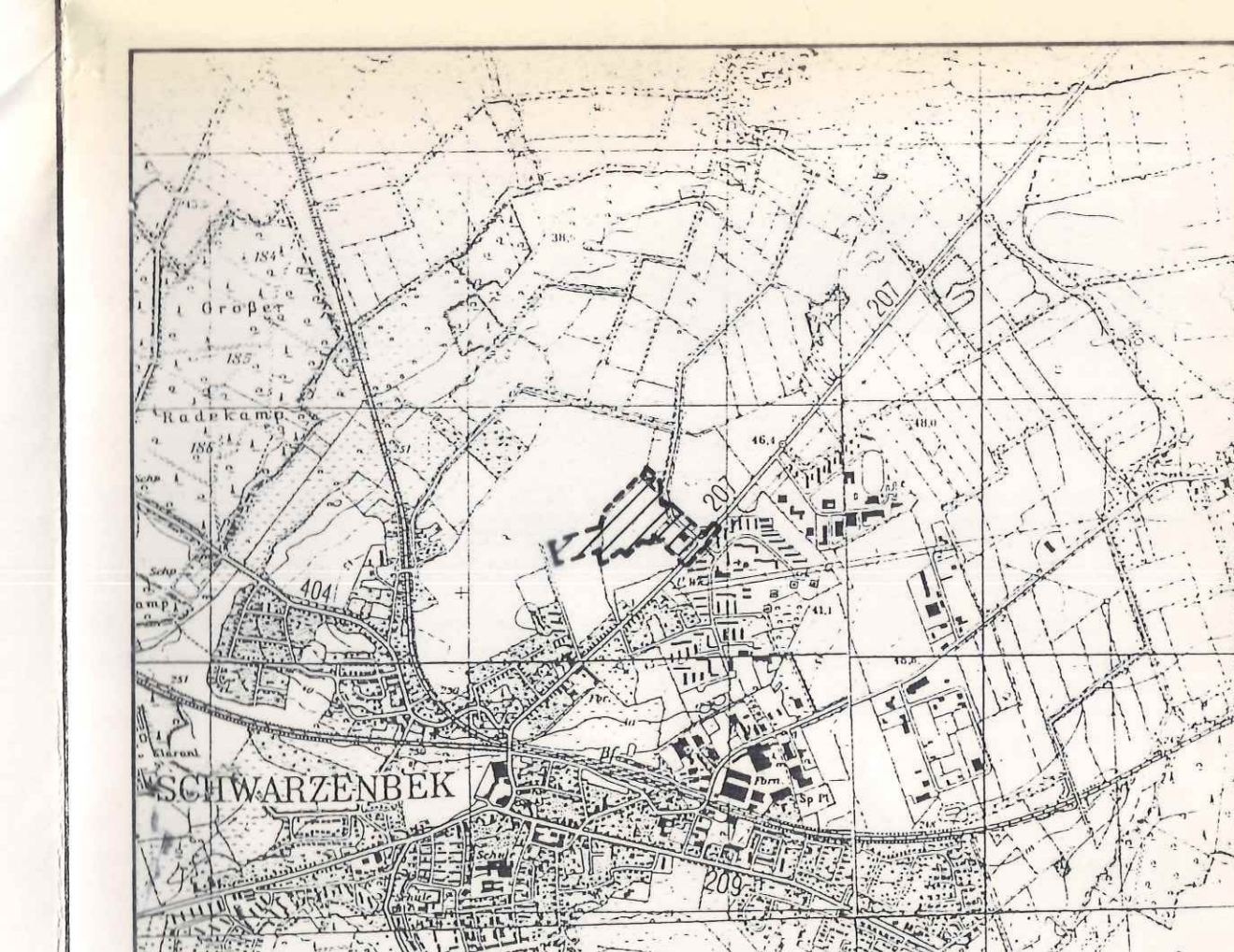
* Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß

 $R_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB.}$

Für das Mischgebiet

- Bezüglich des Lärms von der Möllner Straße (B 207) sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (11/1989) zu erfüllen:
- | | |
|--|-----------------------|
| - Straßenfront: | Lärmpegelbereich IV |
| - Seitenfront bis 40 m von der Straßenmitte: | Lärmpegelbereich III. |
- Schlafzimmerfenster sind zur straßenseitigen Wandseite hin zu orientieren. Bei ersatzweise an der Straßen- oder Seitenfront angeordneten Schlafzimmerfenstern sind die betreffenden Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungen entsprechend oben genannten Lärmpegelbereichen zu versehen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6./7./1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
2. Die frühzeitigste Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i.BauBG ist am 26.9./1993 durchgeführt worden.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.9./1992 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.9./1992 Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06./9./1992 bis zum 06./11./1992 und vom 08./03./1993 – 08./04./1993 während der öffentlichen Auslegung in § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf die Bedenken und Anregungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gefasst gemacht worden, vom 01.10.1992 und am 27.02.1993 im Schwarzenbeker Tageblatt. örtlich bekannt gemacht worden.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 3.2.1993 sowie die geordnete Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wurde festgestellt.
- Ratzelburg, 3.2.1993
-  Leiter des Katastramtes
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.8./1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 06.8./1993 von der Stadtverordnetenversammlung mit Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Absatz der Stadtverordnetenversammlung vom 7./8./1993 beigefügt.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 26.9./1993 im Gemeindefeindes Landes Schleswig-Holstein gem. § 1 (2) WohnBauZG zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 26.9./1993 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister
10. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde hiermit, als der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den behalt Auskunft zu stellen ist, sind am 06.8./1993 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 12 Abs. 2 BauGB) und auf die Folgen und Erklärungen von Entscheidungswünschen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 06.8./1993 Kraft getreten.
- Schwarzenbek, 4.4.8.1993
-  Bürgermeister



SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46 a

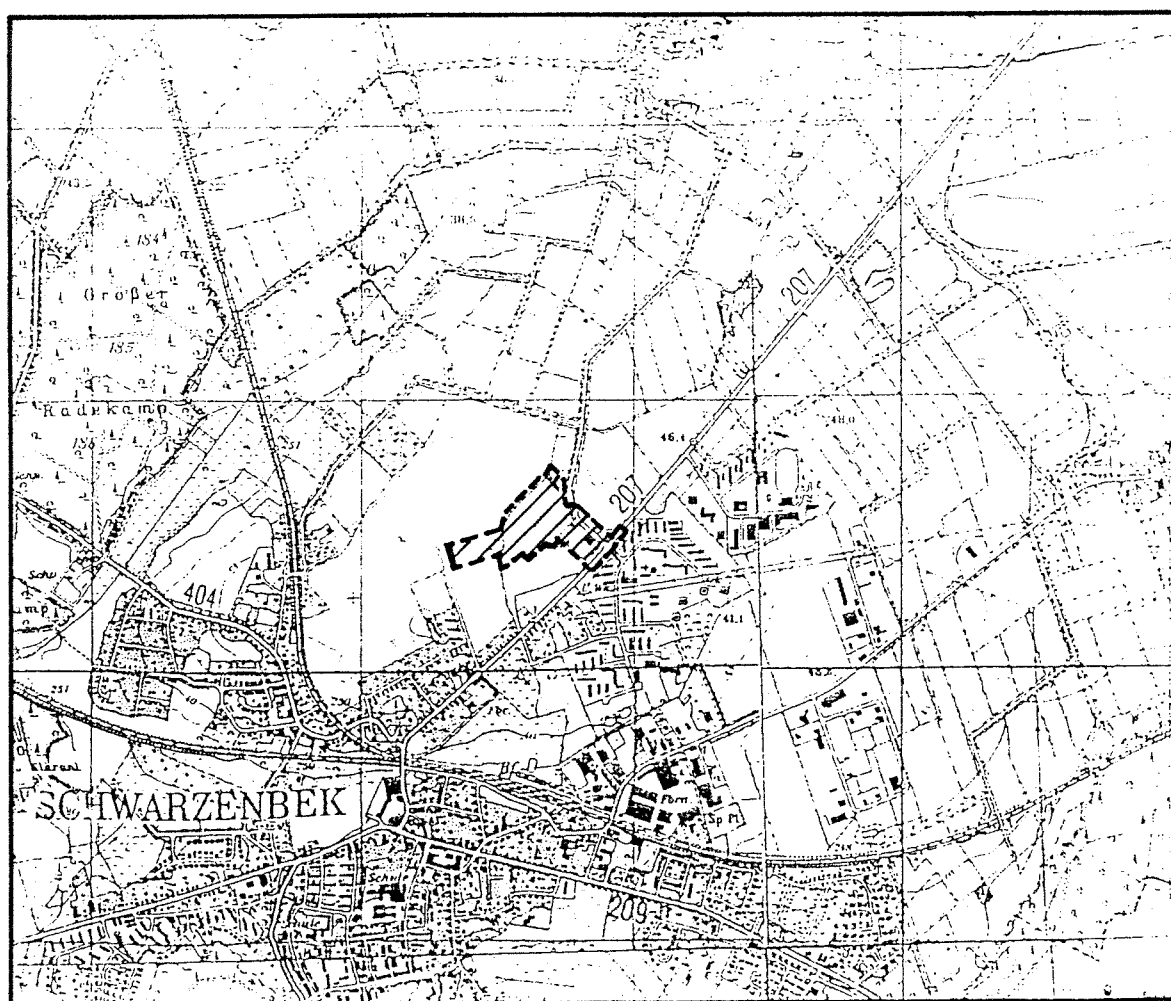
Gebiet: begrenzt im Süden durch die Flurstücke 15/8 und durch die Möllner Straße, im Osten durch die Flurstücke 17/19 und 17/20 einschließlich des Straßenraumes Grover Weg und im Norden und Westen durch Flurstück 14/1



STADT SCHWARZENBEK

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 46 a

für das Gebiet, begrenzt im Süden durch die Flurstücke 15/8 und durch die Möllner Straße, im Osten durch die Flurstücke 17/19 und 17/20 einschließlich des Straßenraumes Grover Weg und im Norden und Westen durch Flurstück 14/1



Aufgestellt:
Februar 1993

Gliederung

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Beschreibung des Plangebietes
3. Entwurf
4. Erschließungskosten
5. Ersatzmaßnahmen
6. Anlage

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Am 08.09.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek beschlossen, für den Bereich, der begrenzt wird im Südosten durch die Möllner Straße (B 207), im Osten durch den Grover Weg einschließlich der wegebegleitenden Knicks im Nordwesten des Plangebietes, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt Schwarzenbek gehört zum Planungsraum I - Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn - des Landes Schleswig-Holstein. Im Regionalplan des Planungsraumes I ist die Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum ausgewiesen. Der Landesraumordnungsplan kennzeichnet Schwarzenbek als Ordnungsraum um Hamburg, zugehörig zum Achsenraum 1.14 (Hamburg-Bergedorf).

Ein grundlegendes Ziel des Regionalplanes ist die Sicherung der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten Schwarzenbeks im Norden des Stadtgebietes. Der gültige Flächennutzungsplan von 1961 stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Wegen der geplanten Änderung der Gliederung der Wohnbauflächen wird es notwendig, im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluß für die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.10.1989 gefaßt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 46 gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand am 28.10.1991 statt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfaßt ca. 7 ha und wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Vegetation

Geprägt wird das Gebiet durch große zusammenhängende Knickstrukturen, die im Teillandschaftsplan als erhaltenswert dargestellt sind. Die Knicks gliedern das Ackerland, außerdem gibt es parallel dazu verlaufende offene Gräben.

2.3 Sonstige Vorgaben

2.3.1 Teillandschaftsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes 46 a liegt im Bereich des Teillandschaftsplanes der Stadt Schwarzenbek. Hierin wird eine Wohnnutzung unter Beibehaltung der Knickstrukturen vorgesehen. In der Erläuterung zum Teillandschaftsplan wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit der Wohnbebauung hingewiesen.

2.3.2 Grünordnungsplan

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes 46 a wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

2.3.3 Städtebauliche Rahmenplanung - Entwicklungsgebiet Nord

Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Art und Struktur der Bebauung des Bebauungsplanes 46 a ist der Städtebauliche Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet - Nord. Hierin wird die zusammenhängende Verkehrserschließung, Infrastruktur und Grünbereichsgestaltung sowie eine schrittweise Erschließung von ca. 60 ha Wohnbauland nachgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46 a ist ein zweiter Erschließungsabschnitt (siehe Anlage 1 Verkehrskonzept), insbesondere, um die Erschließung des 1. Bauabschnittes sicherzustellen.

3. Entwurf

3.1 Allgemeine planerische Zielsetzungen

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung Entwicklungsgebiet Nord soll in konsequenter Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 46 ein weiterer Bebauungsplan (46 a) aufgestellt werden, um die Erschließung des 1. Bauabschnittes sicherzustellen und weiteren Wohnraum zu schaffen.

3.2 Bebauung

Für die dicht an der Möllner Straße und stadtkernnah gelegenen Flächen wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Ausnutzung der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke an der Möllner Straße ist wesentlich geringer und sollte später angeglichen werden.

Der größte Teil der Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die geplante Verdichtung zu gewährleisten, sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Planbereich nicht zulässig.

An der Möllner Straße soll die Ausweisung als Mischgebiet die bestehende geschäftliche Nutzung unterstützen.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen soll eine mindestens 2-geschossige Bebauung raumbildend wirken. Sie soll differenziert werden in Reihenhäuser und Doppelhäuser.

3.3 Erschließung des Plangebietes/Park- und Stellplatzanlage

Die Verkehrsführung des Bebauungsplanes 46 a ist aus dem Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Nord entwickelt.

Die Haupteerschließung des Entwicklungsgebietes - Nord wird für das Plangebiet von der Möllner Straße über den Grover Weg erfolgen und damit insbesondere die Erschließung des Bebauungsplanes 46 sicherstellen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen bzw. auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Parkplätze im Straßenraum sollen vor allem von Gästen und Besuchern genutzt werden.

3.4 Grün

Nördlich ist eine Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wobei die vorhandenen Knicks beibehalten werden.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, er dient als Grundausrüstung der festgesetzten Grünfläche. Die festgesetzten und zu pflanzenden Bäume sind erforderlich, um die Haupteerschließung der Grünfläche gestalterisch aufzuwerten.

3.5 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen; dementsprechend ist der größte Teil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf eine Festsetzung als reines Wohngebiet wird verzichtet, um die Ansiedlung quartiersbezogener Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

Deutlich erwünscht ist eine gewerbliche Nutzung mindestens der Erdgeschoßzonen der Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße.

Durch die Lage an der Haupterschließungsstraße eignen sich zur Versorgung des Quartiers die Flächen im westlichen Bereich des Planungsgebietes (siehe Anlage 2 Nutzungskonzept).

Eventuelle Wohnnutzungen (in den oberen Geschossen) sind passiv vor Lärm zu schützen.

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" werden die ausnahmsweise bzw. allgemein zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen, um die städtebauliche Qualität des Quartiers zu erhalten.

Eine Fehlbelegung der Ladenzone soll durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten verhindert werden.

Dies wird wie folgt begründet:

Die nach § 6 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung/Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, da die Stadt Schwarzenbek den innerstädtischen Bereich zwischen Jungfernstieg und Lauenburger Straße zur Errichtung und Betreibung von Vergnügungsstätten vorgesehen hat. Entlang der Möllner Straße und unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet und den Kinderspielplatz angrenzend, soll die Benutzung ausgeschlossen werden. Mit dieser Maßnahme wird vermieden, daß z. B. Spielhallen durch ihre Verteilung über die ganze Stadt bei Jugendlichen den Eindruck erwecken, ein Spielplatz/Aufenthaltsraum bei schlechtem Wetter zu sein.

Der westlich des Grover Weges gelegene Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt, da sich hier der städtische Bauhof und eine Tankstelle befinden.

3.6 Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist eine maximal 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die Ausnutzung der Grundstücke im Bereich der Haupteerschließungsstraße liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Festsetzung "nur Doppelhäuser und Hausgruppen" im Bereich des verdichteten Wohnens. In den Randbereichen, insbesondere im Norden des Plangebietes, wurde eine geringere Ausnutzung (GRZ = 0,3) festgesetzt, was dem Planungsziel nach Einzel- bzw. Doppelhausbebauung entgegenkommt. Der gleichzeitige Ausschluß einer Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten soll die Durchgrünung des Gebietes sicherstellen und eine über 40 % hinausgehende Versiegelung des Bodens verhindern.

Die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen sowie das Verbot von Staffelgeschossen sollen helfen, die Ausnutzung auf 2 Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoß zu begrenzen. Damit soll verhindert werden, daß unproportionierte Gebäude entstehen.

Die im Text festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote sowie die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

3.7 Festsetzung zur Gestaltung

Um die gewünschte hohe Qualität der Bebauung im Plangebiet zu sichern, werden folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig, Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie ab einer Größe von mehr als 20 m² begrünt werden. Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 50 cm über dem Straßenniveau liegen. Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen.

Zur Gliederung des Gebietes in öffentliche, halböffentlich und private Zonen sind die Grundstücke einzufrieden. Die entstehenden Wohnwege werden dadurch (und weil nur eine 3,00 m breite Zufahrt pro Grundstück möglich ist) sowie durch die festgesetzten Großbäume im Straßenraum zum Lebensraum mit Aufenthaltsqualität.

4. Lärmschutz

Teile des im B-Plan-Gebietes festgesetzten Wohngebietes sind durch den Lärm des angrenzenden Bauhofes des Kreisbauamtes und vom Bauhof des Straßenbauamtes (Ecke Grover Weg/Möllner Straße) während der Nachtzeit bei winterlichen Streueinsätzen vorbelastet, so daß Überschreitungen der Orientierungswerte von 40 dB (A) (nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, 5/87, "Schallschutz im Städtebau") um bis zu 14 dB (A) zu erwarten sind. Diese Überschreitungen treten über das Jahr gesehen selten auf. Wenn jedoch unvorhersehbare Witterungsverhältnisse Streueinsätze nötig machen, so können diese an mehreren aufeinander folgenden Tagen und Nächten stattfinden und eine erhebliche Belästigung darstellen. Wegen des geringen Abstandes zum Bauhof des Kreisbauamtes können insbesondere kurzzeitige Geräuschspitzen die Nachtruhe stören.

Das im B-Plan-Gebiet festgesetzte Mischgebiet ist durch den Verkehrslärm von der Möllner Straße (B 207) vorbelastet, so daß tags und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte (60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts) von 1 bis 5 dB (A) zur Straßennähe zu erwarten sind.

Diese Überschreitungen erfordern in den entsprechenden Teilbereichen Maßnahmen der Grundrißgestaltung und des passiven Lärmschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

5. Erschließung

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 entsteht ein Blockheizkraftwerk, welches das gesamte Entwicklungsgebiet Nord mit Wärme versorgen wird. Die Gebäude des Bebauungsplanes Nr. 46 a sollen an dieses Kraftwerk angeschlossen werden. Die Stadt Schwarzenbek sieht vor, den Anschlußzwang über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und Bauherren zu gewährleisten. Zur rechtlichen Sicherung vor Abschluß dieses Vertrages wird der Anschlußzwang festgesetzt.

Die Stadt Schwarzenbek trägt gemäß § 129 Satz 3 BauGB und der Erschließungssatzung der Stadt Schwarzenbek in der zur Zeit geltenden Fassung 10 v. H. der beitragsfähigen Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen, für die Erschließungsanlagen, den Bau der Straßen und Wege und der dazugehörigen Beleuchtungsanlagen sowie der Grünanlagen.

Der Bau der Wasserversorgungsanlagen ist eine beitragsrechtliche Veranstaltung des städtischen Eigenbetriebes Wasserwerk und nach Maßgabe der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Schwarzenbek in der jeweils geltenden Fassung zu finanzieren.

Angestrebt wird die Abwicklung der Maßnahme mit einem Erschließungsträger nach einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag, der den Bau aller Erschließungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen regeln soll. Zur Finanzierung des städtischen Eigenteils stehen Einnahmen aus der Veräußerung der zu erschließenden Grundstücke - soweit sie sich im Stadtbesitz befinden - zur Verfügung.

6. Ersatzmaßnahmen

Für Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine 3 ha große Fläche in der Niederung der Schwarzen Au festgesetzt, welches als Gesamtkonzept bereits für den erforderlichen Ausgleich zum Bebauungsplan B 46 erarbeitet wurde und mit den Maßnahmen zum Bebauungsplan 46 a eine Ergänzung finden soll.

Ort und Art der Maßnahme sowie Zeitpunkt und Sicherung der Realisierung sind im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes dargelegt.

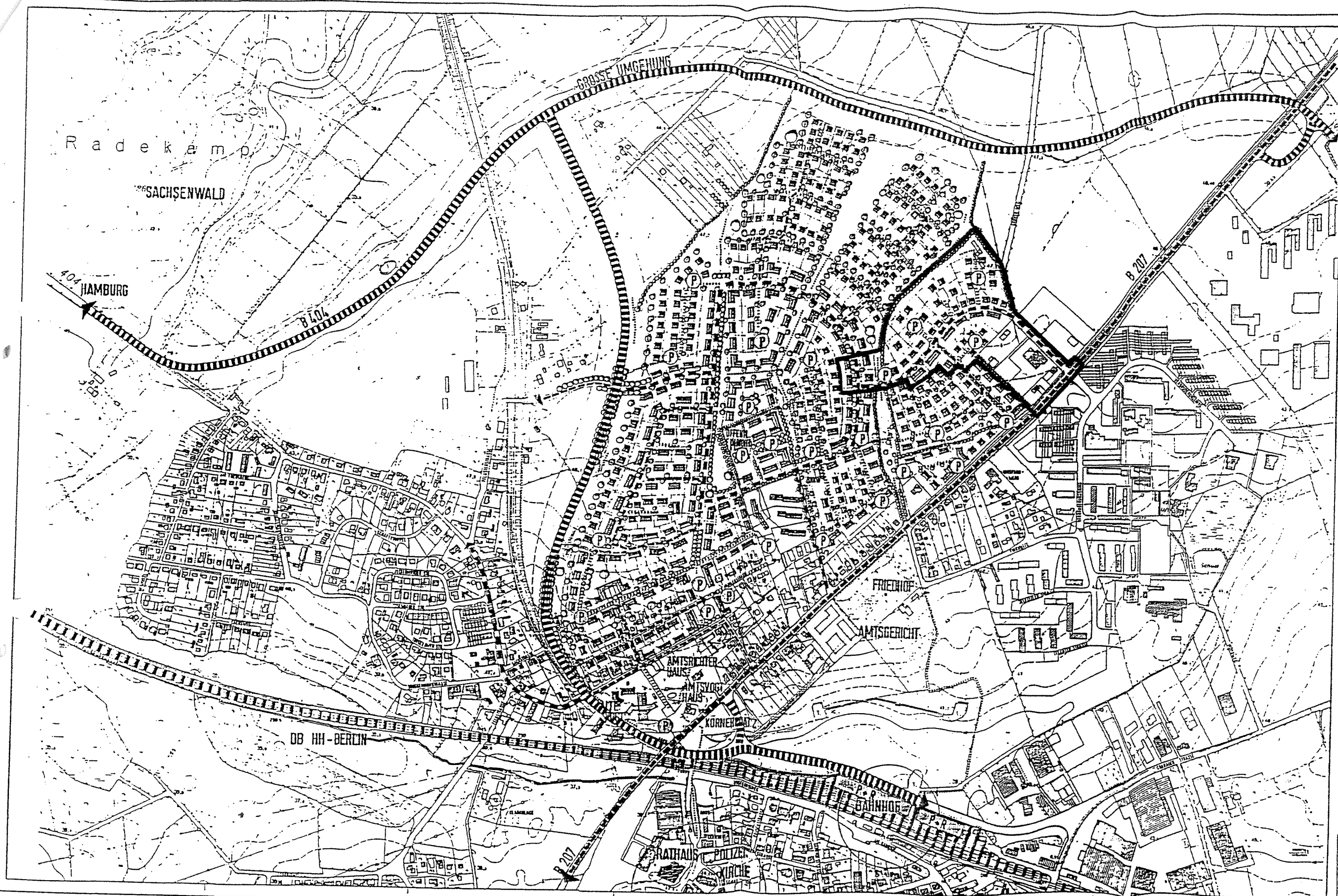
7. Altlastenverdachtsstandorte

Bei evtl. erforderlichen Erdbewegungen auf den gekennzeichneten Betriebsflächen ist das ausgekofferte Erdreich vor seinem Wiedereinbau oder Abtransport auf mögliche Verunreinigungen hin zu überprüfen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke ist eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Schwarzenbek, 01. Oktober 1993


(Krämer)
Bürgermeister

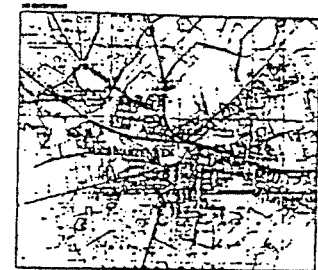




LEGENDE:

- HAUPTVEHRSSTRASSEN
- HAUPTERSCHLISSUNGSSTI
- ERSCHLISSUNGSSTRASSE
- WOHNSTRASSEN
- FUSSWEGEVERBINDUNG
- PARK-RIIDE-ANLAGE
- PARKPLATZE
- EISENBHNN

ANLAGE 1
VERKEHRSKONZEPT

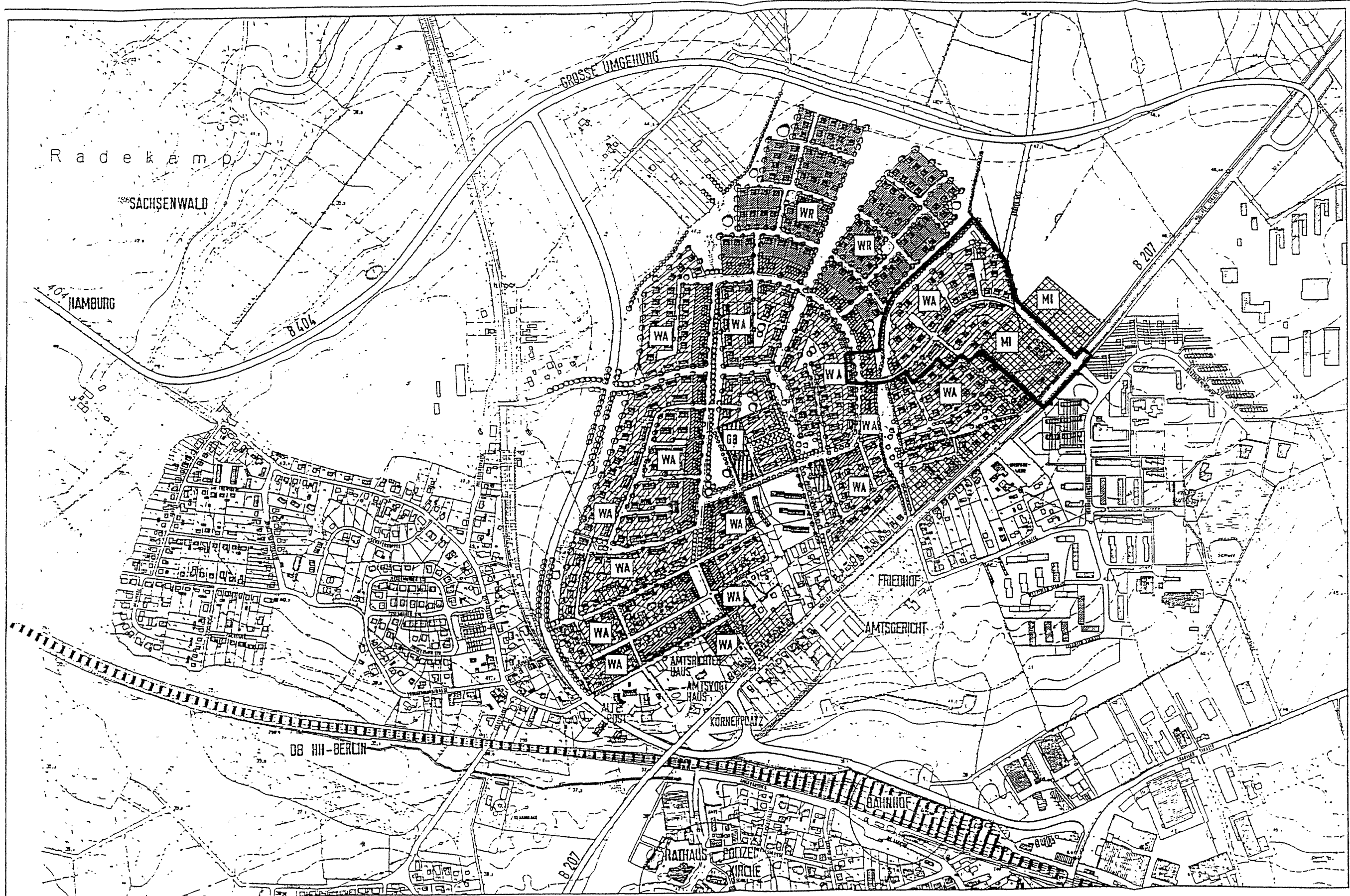


STADT SCHWARZENBEK
ENTWICKLUNGSGEBIET NORD
STADTEBAULICHES KONZEPT

PLAN 2 IM ORIGINAL M 1:2000

Blatt	III	Maßstab	1:5000	Blatt	
Verfasser		Gezeichnet		Gezeichnet	
Gezeichnet		Gezeichnet		Gezeichnet	
Gezeichnet		Gezeichnet		Gezeichnet	
Gezeichnet		Gezeichnet		Gezeichnet	

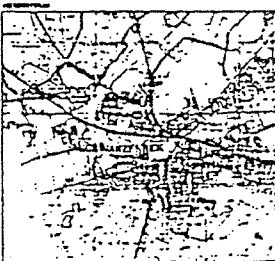
ARCHITEKTENBÜRO
FISCHER & GALEX AC



LEGENDE

- WA I. GRZ. UL.
- WA II. GRZ. UL.
- WR II. GRZ. UL.
- MI
- GB GEMEINDEGEbiet
- SONDERGEBIET

ANLAGE 2 NUTZUNGEN



STADT SCHWARZENBEK
ENTWICKLUNGSGEBIET NORD
STÄDTBAULICHES KONZEPT

PLAN 1 1:5000 ORIGINAL M 1

III	1:5000	
ARCHITECTEN CONTOR FERDINAND - HERTS	1110 212	AC