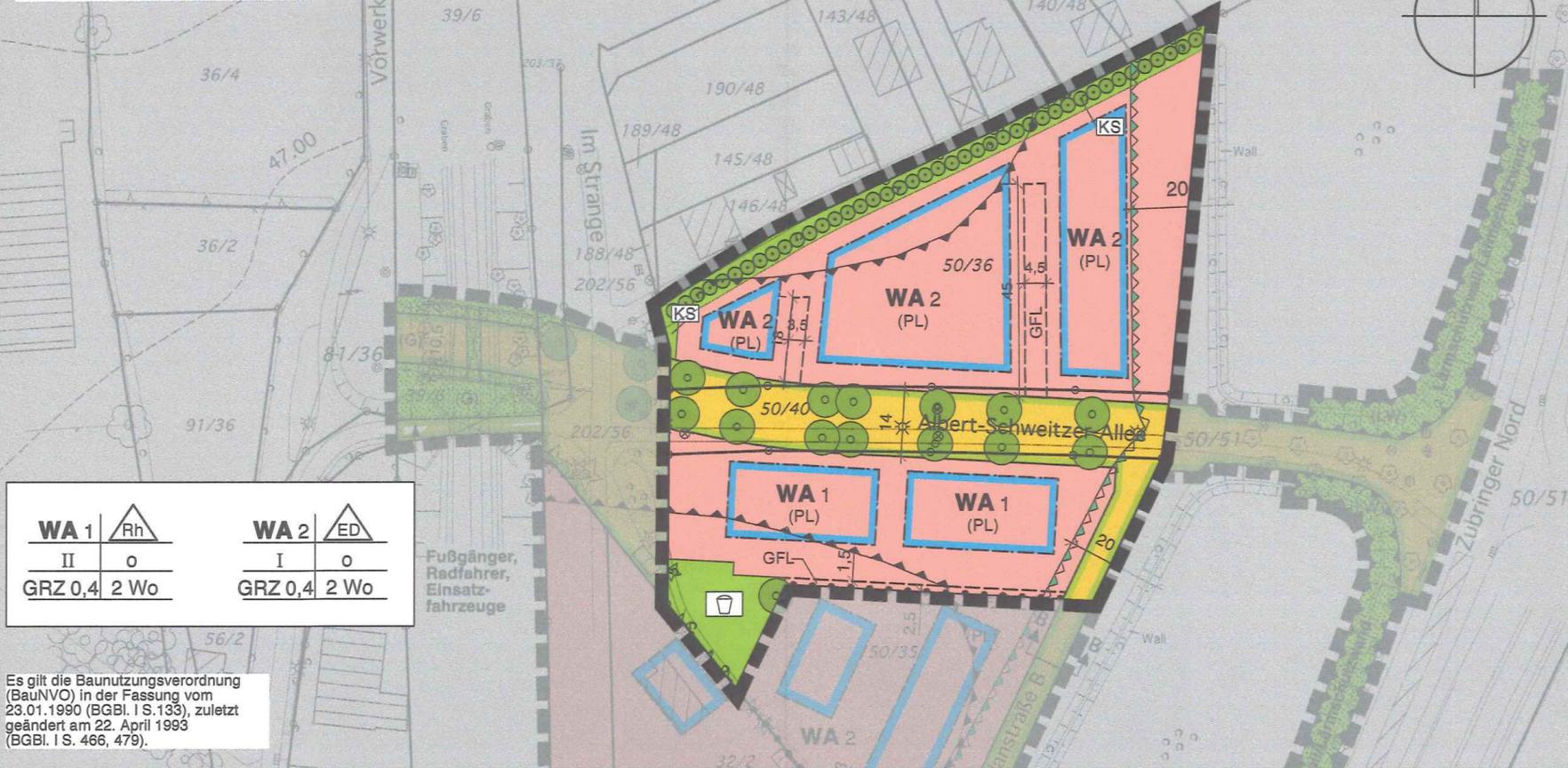


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MASSSTAB 1: 1000



WA 1		WA 2	
II	O	I	O
GRZ 0,4	2 Wo	GRZ 0,4	2 Wo

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I. FESTSETZUNGEN:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
z.B. WA 1	Zuordnung der Wohngebiete zur Nutzungsschablone Nutzungsschablone	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Nur Reihenhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Private Grünfläche:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knickschutzstreifen (siehe textliche Festsetzungen Teil B 7.2)	
	Gemeinschaftlicher Kleinkinderspielplatz	
	Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzung Teil B 5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß Teil B 4.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Knick, zu erhalten gemäß § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Verringerter Waldschutzstreifen nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE		
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 52/175	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene Laubbäume	
	Vorhandene Nadelbäume	

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT (TEIL B)

1. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 vom 12. September 2007 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 18.08.2009 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Im Strange Süd" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.
- Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2009 über die geplante Änderung unterrichtet und es wurde ihr in angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 11.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand wurde aus dem Bebauungsplan der Stadt Schwarzenbek Nr. 49 übernommen.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Schwarzenbek, den 7. Januar 2010
Frank Ruppert (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwarzenbek, den 7. Januar 2010
Frank Ruppert (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.01.10. ortsüblich bekannt gemacht 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 13. Januar 2010 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 11. Januar 2010
Frank Ruppert (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2009 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan o.M.

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 49 "IM STRANGE SÜD"

Verfahrensstand: Ausfertigung
Datum: 15. Dezember 2009
Planungsbüro: Jo Claussen-Segelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Schwarzenbek

für das Gebiet „Im Strange Süd“

Verfahrensstand: Ausfertigung

Datum: 16.12.2009

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL, Hamburg

1.1 Verfahren

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 18.08.2009 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Im Strange Süd" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom 02.10.2009 wurde den von der Planänderung betroffenen Grundeigentümern und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurden keine Anregungen oder Bedenken zu der Planänderung geäußert.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den in der Planzeichnung gekennzeichneten, von der Änderung betroffenen Bereich innerhalb der nördlichen Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 49.

1.3 Planungserfordernis und Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 wird erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen die Umsetzung des mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Konzeptes einer aufgelockerten Bebauung erschweren.

Es sind folgende Änderungen der bisherigen Festsetzungen geplant:

a) Gebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Allee

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Für die nördlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder ermöglichen die bestehenden Festsetzungen eine Bebauung mit Reihenhäusern (Nutzungsschablone WA 1: Reihenhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, max. 2 Wohnungen pro Gebäude). Unter vollständiger Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wäre in diesem Bereich die Errichtung von ca. 14 Wohneinheiten möglich. An der nördlichen Plangebietsgrenze ist für die Anwohner eine gemeinschaftliche, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftlicher Kleinkinderspielplatz" festgesetzt.

Städtebauliche Ziele, geänderte Festsetzungen, Abwägung und Begründung der Änderung

Eine Bebauung mit Reihenhäusern wird für diesen Teilbereich nicht weiterverfolgt. Das neue städtebauliche Ziel ist es, die Bebauungsmöglichkeiten flexibler zu gestalten und die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen. Es werden daher die Nutzungsfestsetzungen des Baugebiets WA 2 übernommen. Danach ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Maximal sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Die derzeit festgesetzten Baufensterausweisungen verhindern eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Baufenster sowie die Flächen für die privaten Erschließungswege (Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)) werden daher in Lage und Ausdehnung angepasst.

Durch die geänderten Festsetzungen reduziert sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten deutlich: Unter vollständiger Ausnutzung der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wäre in diesem Bereich die Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten (bei einer Bebauung nur mit Einzelhäusern) möglich.

Die Reduzierung der Wohneinheiten bzw. der Zahl der zu erwartenden Anwohner gestattet es, auf die ursprünglich festgesetzte gemeinschaftliche Kleinkinderspielfläche zu verzichten und die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche festzusetzen. Da Grundstücke von Einfamilien- und Doppelhäusern in der Regel große, für das Kinderspiel geeignete Gartenflächen aufweisen und da am südwestlichen Rand des Plangebiets ein weiterer Kleinkinderspielplatz festgesetzt ist, sind die Belange der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten von Kleinkindern und ihren Familien ausreichend in der Planung berücksichtigt.

b) Gebiet südlich der Albert-Schweitzer-Allee

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen

Für die südlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder ermöglichen die bestehenden

Festsetzungen eine Bebauung mit Reihenhäusern (Nutzungsschablone WA 1: Reihenhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude). Unter vollständiger Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wäre in diesem Bereich die Errichtung von ca. 8 Wohneinheiten möglich. An der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs ist für die Anwohner eine gemeinschaftliche, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftlicher Kleinkinderspielplatz" festgesetzt. Diese Fläche soll für Familien mit Kleinkindern als Treffpunkt und als Ergänzung zu ihren privaten Gartenflächen dienen. Die Lage der Fläche wurde so gewählt, dass sie verkehrsgeschützt und in Ruf- und Sichtweite zur umgebenden Wohnbebauung gelegen ist. Vorhandene Gehölzbestände schirmen die Grünfläche gegenüber der Bestandsbebauung ab. Die Einschränkung "Kleinkinderspielplatz" wurde bewusst gewählt, um Störungen der angrenzenden Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung zu minimieren und weil die Flächen aufgrund ihrer Größe nur bedingt für größere Kinder bzw. für Bewegungsspielarten geeignet sind. Von Kleinkinderspielplätzen sind regelmäßig nur sehr geringe Lärmimmissionen zu erwarten, so dass die Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird. Die Spielplätze werden Gemeinshaftseigentum der Reihenhäuser und sind deshalb als private Grünflächen festgesetzt. Für ältere Kinder werden in fußläufiger Entfernung öffentliche Spielmöglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 34 realisiert.

Städtebauliche Ziele, geänderte Festsetzungen, Abwägung und Begründung der Änderung

Die derzeit festgesetzten Baufensterausweisungen verhindern eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung für eine Bebauung mit Reihenhäusern. Die zwei bestehenden Baufenster werden daher im Zuge der Änderung in Lage und Ausdehnung geringfügig verändert.

Die ursprünglich verfolgten Planungsziele des Bebauungsplans 49 bestehen weiterhin; für eine Änderung der textlichen Festsetzungen besteht daher kein planungsrechtliches Erfordernis.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da durch die Änderungen die grundlegende städtebauliche Konzeption nicht verändert wird und sie damit nur von untergeordneter bzw. unerheblicher Bedeutung sind.

1.4 Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen aus der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 49 keine Kosten.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2009 gebilligt.

Schwarzenbek, den 7. Januar 2010



Frank Ruppert

(Bürgermeister)

