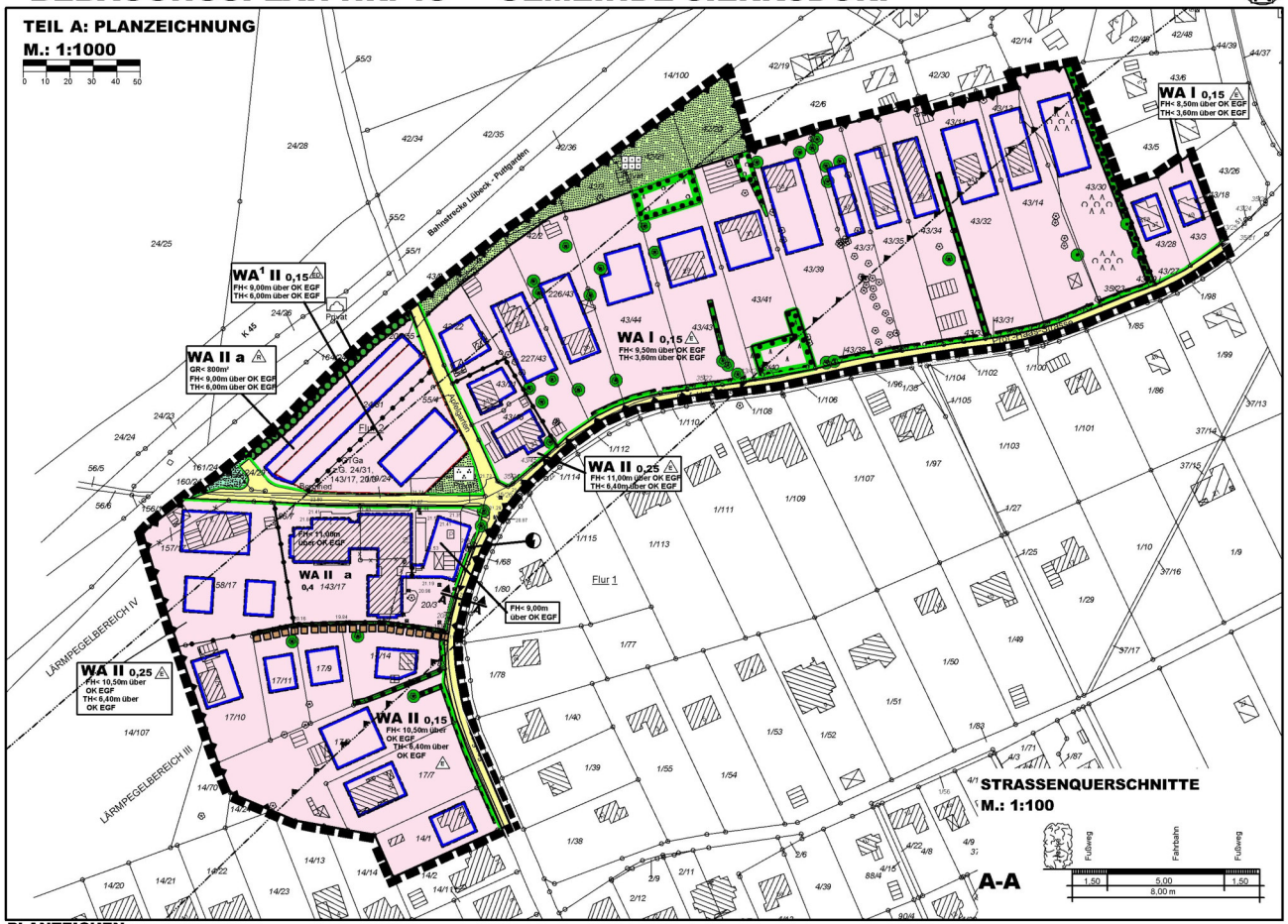
BEBAUUNGSPLAN NR. 18 - GEMEINDE SIERKSDORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1:100

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, § 4 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GR< 600m² — GRUNDFLÄCHE

FH< 11,30m über OK EGF — MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

TH< 6,40m über OK EGF — MAXIMALE TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

RH — NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

(TRANSFORMATORENSTATION) ELEKTRIZITÄT

RECHTSGRUNDLAGEN

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

HAUSGÄRTEN

KNICKSCHUTZSTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON KNICKS — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON HECKEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALT VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GTGa — GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND FEUERWEHR ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

EMPFOHLENER WEGFALL DER FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebes des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme der WA-II-a- und WA-II-0,25-Gebiete, nur in einem Abstand von mindestens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Prof.-Haas-Straße und des Bergweges zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoss (Untergeschoss) erhöht werden, wenn das gewachsene Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 2 m Höhenunterschied aufweist und die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen eingehalten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Im WA1-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 Nr. 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0, durch die Grundflächen der in Satz 1 Nr. 1 und 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.
Im WA-II-Reihenhäuser-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
In den übrigen WA-Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,15 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.
In den übrigen WA-Gebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN/ TRAUFHÖHEN (§ 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50% der Traufläge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Traufllnie (unter waagerechter Begrenzung der der Dachfläche) auswirken, sind zulässig.
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bzw. auf die Höhe des Untergeschossfußboden (siehe Ziffer 2.)

2.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, im WA-1-Gebiet über der Oberkante der Wendeanlage Bergfried liegen.
Bei ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudefront.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke nördlich der Prof.-Haas-Straße, mit Ausnahme des Flurstückes 43/37 beträgt 15,00 m.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind an Neu-, An- und Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile müssen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe 1989) mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R'w,res	
	Wohnräume dB(A)	Büroräume 2) dB(A)
III	35	30
IV	40	35

Für vollständig von der K 45 / Bahnstrecke abgewandte südöstliche Gebäudeseiten kann die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile um eine Lärmpegelbereichsstufe gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. (Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe 1989)).

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Kreisstraße 45 abgewandten südöstlichen Gebäudeseiten zuläßt. Südöstlich des Lärmpegelbereichs III gilt dies auch für das übrige Plangebiet mit erf. R'w,res = 35 dB als Bemessungsgrundlage. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

6. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a. b BauGB)

6.1 PFLANZGEBOTE

Die festgesetzte Knickneuanlage ist mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die festgesetzte anzupflanzende Hecke ist mit heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 ERHALTUNGSGEBOT

Die Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Insbesondere sind jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Zulässig sind ausschließlich folgende Formen und Materialien:

7.1 DÄCHER

Die Hauptkörper sind mit gleichgeneigten Mansard-, Sattel- oder Walmdächern herzustellen.
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig.

7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote, rotbraune und antrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen sowie Reet. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Außenwände: Es sind Ziegel und Putz zulässig.
50% der Außenwandflächen sind in Ziegel oder Putz zu gestalten.

7.3 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen und Carports, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper oder Holz zu verwenden.

7.4 ZUFAHRTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind offenporig auszubilden (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

7.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. bei Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

7.6 DACHAUFBAUTEN

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufläge dieser Dachseite betragen.

7.7 EINSCHNITTE, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen, Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit nicht technisch unvermeidbar erforderlich, untersagt.

Hinweis:
1. Eine Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und gegen die baugestalterischen Festsetzungen ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Landesbauordnung Schleswig- Holstein.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Sierksdorf durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Sierksdorf für ein Gebiet in Sierksdorf zwischen Bergweg/ Prof.-Haas-Straße und der Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden, westlich Bergweg und nördlich der Prof.-Haas-Straße sowie nördlich und südlich Bergfried, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.10.2009 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord".
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.10.2009 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 26.04.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschusses hat am 15.02.2010 den Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2010 bis zum 19.04.2010 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.03.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Bau- und Umweltausschusses hat am 16.02.2011 den erneuten Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2011 bis zum 20.05.2011 während der Dienststunden nach § 4a Absatz 3 BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegen. Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter "www.timmendorfer-strand.org" ab dem 23.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 02.04.2011 bekannt gemacht.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2011 und 06.07.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sierksdorf, 07.07.2011 Siegel (Willert) - Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 13.07.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 14.07.2011 Siegel (Vogel) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.07.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Sierksdorf, 14.07.2011 Siegel (Willert) - Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sierksdorf, 14.07.2011 Siegel (Willert) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.07.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.07.2011 in Kraft getreten.

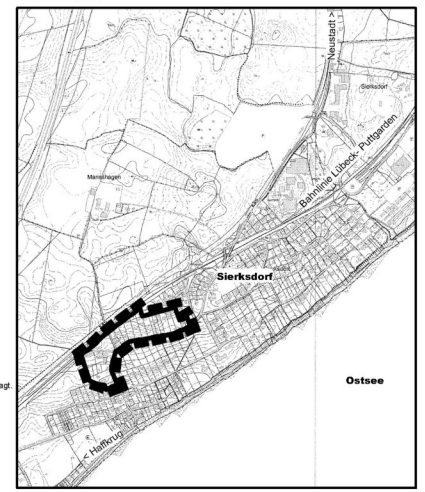
Sierksdorf, 21.07.2011 Siegel (Willert) - Bürgermeister -

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE SIERKSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18

für ein Gebiet in Sierksdorf zwischen Bergweg/ Prof.-Haas-Straße und der Bahnstrecke Lübeck - Puttgarden, westlich Bergweg und nördlich der Prof.-Haas-Straße sowie nördlich und südlich Bergfried

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 06. Juli 2011