



SATZUNG DER GEMEINDE EINHAUS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

für das Gebiet
östlich der "Lübecker Straße" in der Gemeinde Einhaus gelegen

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB**

erstellt durch :



**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

05.11.2013	
19.05.2013	

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemeinde Einhaus

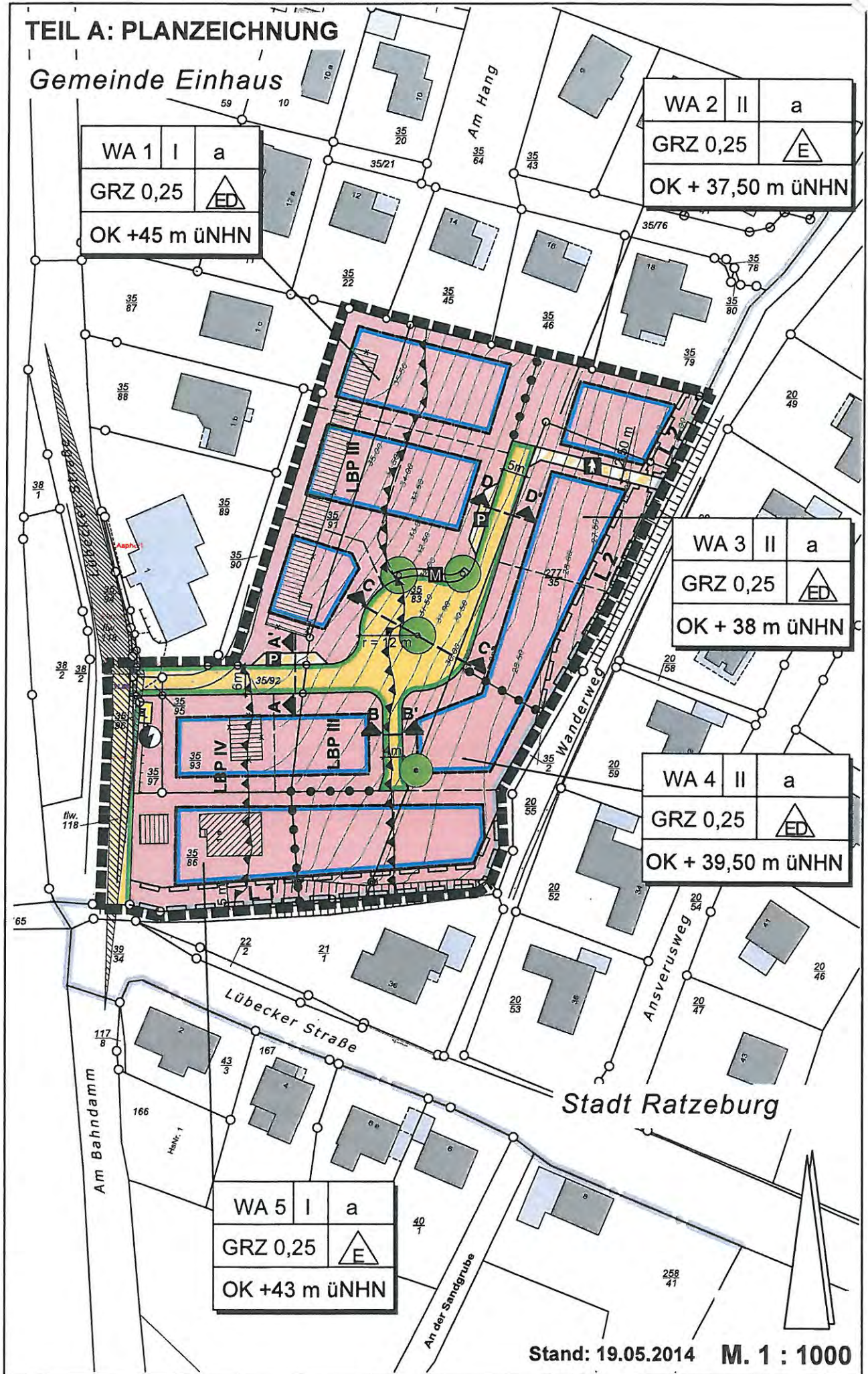
WA 1	I	a
GRZ 0,25	△ ED	
OK +45 m üNHN		

WA 2	II	a
GRZ 0,25	△ E	
OK + 37,50 m üNHN		

WA 3	II	a
GRZ 0,25	△ ED	
OK + 38 m üNHN		

WA 4	II	a
GRZ 0,25	△ ED	
OK + 39,50 m üNHN		

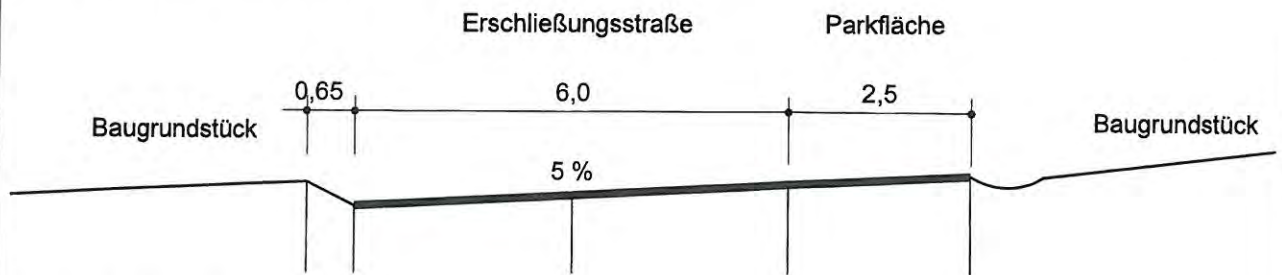
WA 5	I	a
GRZ 0,25	△ E	
OK +43 m üNHN		



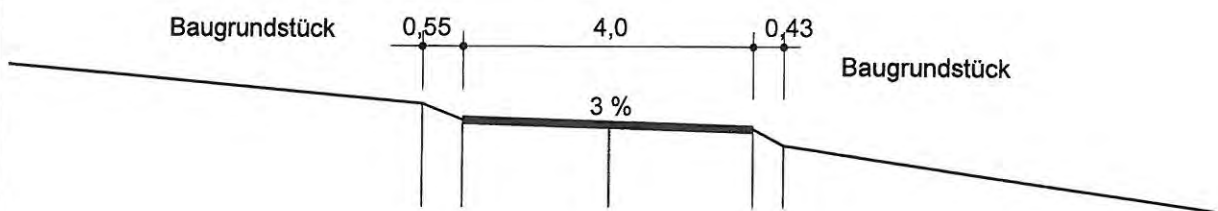
STRASSENPROFILE

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

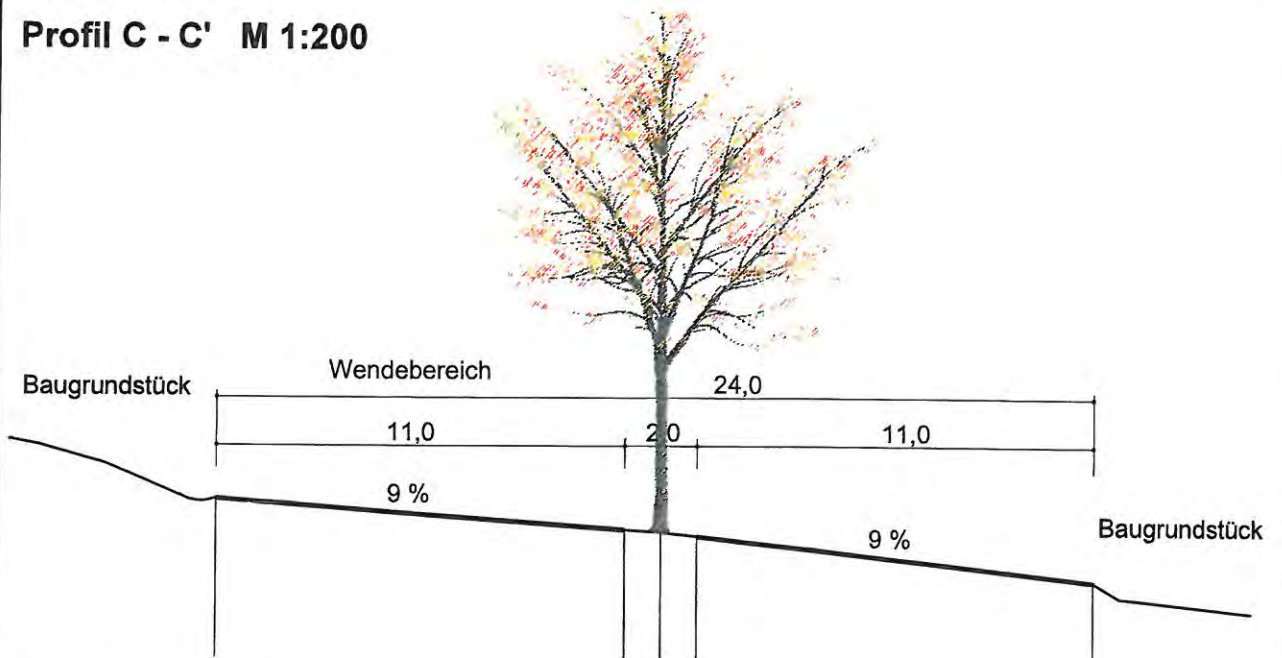
Profil A - A' M 1:100



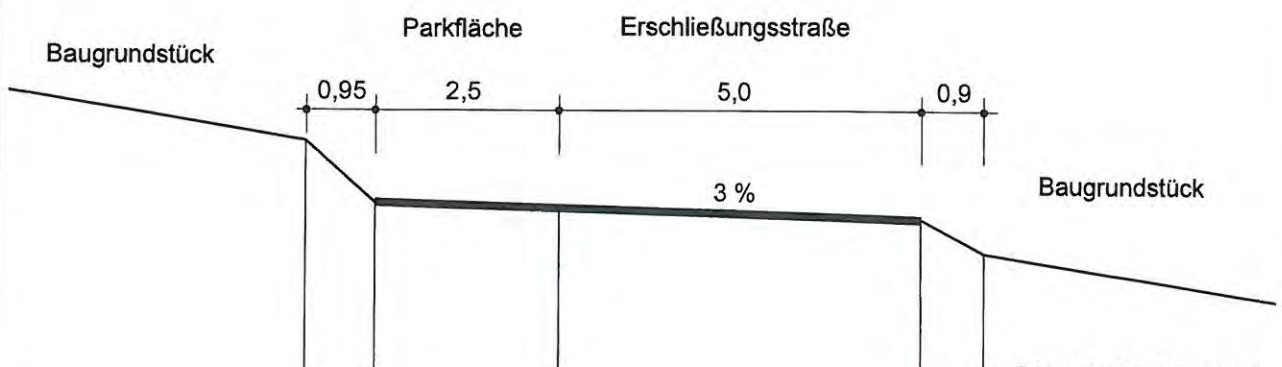
Profil B - B' M 1:100



Profil C - C' M 1:200















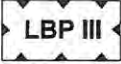
Profil D - D' M 1:100



Stand: 19.05.2014



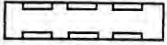


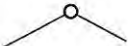

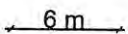




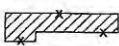
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
OK + 38 m ü NHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NHN	§ 18 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
a	abweichende Bauweise - siehe Teil B Text Ziffer 1.2.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 19 BauNVO
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche (Parkplätze)	
	Fußgängerweg	
	Stellfläche für Müllboxen etc.	
	Straßenbegrenzungslinie	
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität, Umformerstation	
6 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes		
	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 mit Berichtigung 1 vom August 1992; hier: Lärmpegelbereich III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	zu pflanzender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	8 Sonstige Planzeichen	
 L 1 L 2	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See, Breite 5,0 m, gemessen ab südlicher Flurstücksgrenze, Breite 5,0 m, gemessen ab Böschungskante zu offen fließenden Gewässern oder Rohrachse	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
	Radius; Zahlenangabe = Längen in Metern	
	Gemeindegrenze / Stadtgrenze	
	Sichtdreieck gemäß RAS06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	
	vorhandene Gebäude	
	Rückbau vorhandener Gebäude/Bestandschutz	

TEIL B – TEXT**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1.1 Art der baulichen Nutzung****§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO**

1.1.1 Im allgemeinem Wohngebiet (WA) sind auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Bauweise**§ 22 BauNVO**

1.2.1 Es gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen.

1.2.2 Die Gebäudelängen zwischen des seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen bei den Einzelhäusern 18,0 m nicht überschreiten.

1.2.3 Die Gebäudelängen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen bei den Doppelhäusern 25,0 m nicht überschreiten.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

1.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.3.2 In den WA-Gebieten ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.4 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.4.1 Den festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärm- pegel La dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile ¹ R' _{w,res}	
		Wohnräume	Bürräume ²
		(dB(A))	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 1.4.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 1.4.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 1.4.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind bis zu einem Abstand von 42 m, senkrecht zur Straßenmitte der Lübecker Straße, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 1.4.5 Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone / Loggien / Dachterrassen) auf der lärmzugewandten Fassade sowie deren Seitenfassaden, bis zu einem Abstand von ca. 23 m senkrecht zur Straßenmitte der Lübecker Straße sind geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen).
- 1.4.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:
Addition von 3 dB(A) und weiteren 5 dB(A) auf den Beurteilungspegel tags aus dem Gesamtverkehrslärm.

1.5 Festsetzungen für bauliche Anlagen in Flächen für Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 1.5.1 Innerhalb der Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S.-H.

2.1 Festsetzungen für Dächer

- 2.1.1 In den WA-Gebieten 2 bis 4 dürfen die Dachneigungen maximal 35° zur Waagerechten betragen.
- 2.1.2 Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
- 2.1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.
- 2.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden und sind ausschließlich in matten Oberflächen zulässig.

2.2 Festsetzungen für Fassaden

- 2.2.1 Fassaden sind ausschließlich in den Farben Rot, Weiß, Braun oder Grau zulässig.
- 2.2.2 Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen.

Hinweise

- 1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- 2 Bei Abriss des ehemaligen Schießstandes sind für den Abtrag des Sandes Arbeitsschutzmaßnahmen aufgrund des Bleigehaltes vorzusehen. Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Abbruch des ehem. Schießstandes ist der anstehende Boden unterhalb der Sandauffüllung auf seinen Bleigehalt zu überprüfen.

Aufgestellt: Lübeck, den 19.05.2014
PROKOM