

SATZUNG DER STADT TORNESCH ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/VermGeo SH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MU	Urbanes Gebiet, mit Nummerierung § 6a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH = 13 m	maximale Gebäudehöhe (GH) § 16 BauNVO
0,45	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 BauNVO
III	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse § 16 BauNVO
Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen § 23 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TG	Tiefgarage
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich für Ein und Ausfahrt
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohnenden und der Ver- und Entsorgungsträger
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Bestandsgebäude
	Bestandsgebäude entfallend
	Baum im Bestand
	Baum im Bestand, entfallend
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) ist die Oberkante Fertigfußboden um Erdgeschoss (§ 18 BauNVO). Der untere Bezugspunkt darf maximal 0,5 m oberhalb des höchsten Punktes der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Grundstücks liegen.
- 2.2 Innerhalb des urbanen Gebietes darf die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen für den Gebäudebetrieb und Anlagen/Installationen zu Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden.

3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nicht zwischen den den Geltungsbereich erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und diesen zugewandten Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, Pflasterungen und Zuwegungen. Ausnahmsweise sind Außensitzbereiche/Terrassen für gastronomische Betriebe zulässig. Dauerhafte Überdachungen dieser sind unzulässig.

4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für befestigte Flächen können zugelassen werden.
- 4.2 Mindestens 75 % der Dachflächen des obersten Geschosses eines jeden Gebäudes sind mit einem mindestens 8-10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig.
- 4.3 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 4.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und privaten Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

sgf. zum Entwurf zu ergänzen

5.0 Technische Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 5.1 Innerhalb des urbanen Gebietes sind auf mindestens 50 % der entstehenden Dachflächen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu errichten.
- 5.2 Neu zu errichtende Gebäude sind, sofern vorhanden, an ein öffentliches Wärmenetz anzuschließen, das zu mindestens 15 % durch erneuerbare Energien versorgt wird. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung ist zeitlich zu befristen.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

sgf. zum Entwurf zu ergänzen

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

- 7.1 Je angefangener 8 oberirdischer Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Dabei muss die Breite des durchwurzelbaren Raumes mindestens 2 m und die Tiefe mindestens 1,5 m betragen.
- 7.2 Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.

sgf. zum Entwurf zu ergänzen

8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 8.1 In dem urbanen Gebiet sind die Fassaden der zulässigen Vollgeschosse als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen. Über den zulässigen Vollgeschossen errichtete Geschosse dürfen hiervon abweichen.
- 8.2 Stellplätze sind nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorzusehen.
- 8.3 Werbeanlagen sind gemäß der Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung vorzusehen. Diese sind ausschließlich an den straßenzugewandten Fassaden zulässig.
- 8.4 Ordnungswidrigkeiten
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO gehandelt werden (§ 84 Abs. 1 LBO).

Hinweise

Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss

Die Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Plangebiet sind in den Zeitraum zwischen

1. Dezember und Ende Februar zu legen.

Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende November begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt und dokumentiert wird, dass in und an den abzureißenden Gebäuden keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden bzw. die Gebäude nicht von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände

Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom _____ Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am _____ durch Abdruck in _____.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www._____.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tornesch, den _____

Siegel

(Bürgermeisterin)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den _____

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Tornesch, den _____

Siegel

(Bürgermeisterin)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113, durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

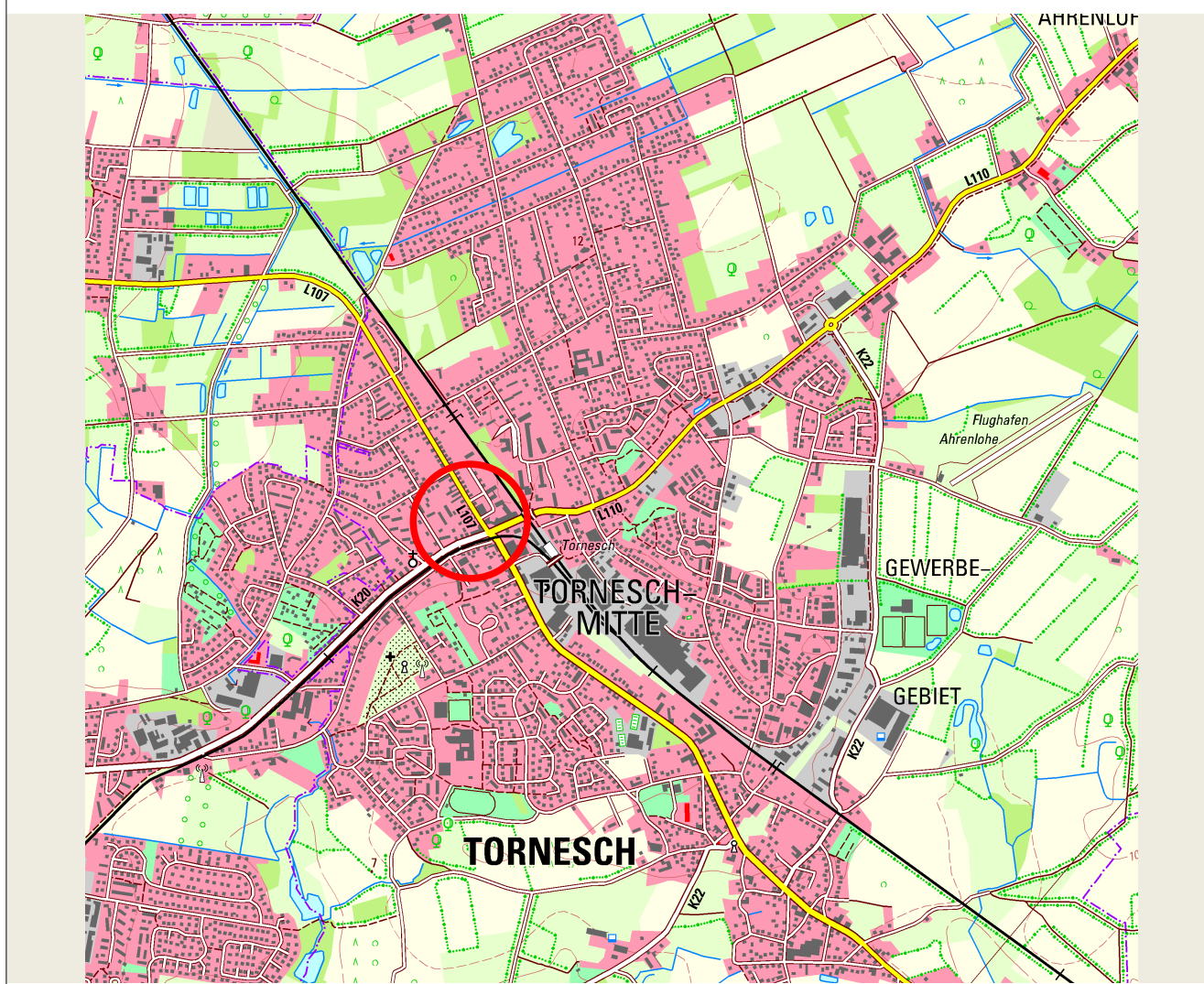
Tornesch, den _____

Siegel

(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

SATZUNG DER STADT TORNESCH ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113



für den Bereich:
Westlich Friedrichstr. und nördlich Jürgen-Siemsen-Str.
(Teilbereich)

Vorentwurf
05.12.2022 (Bau- und Planungsausschuss)

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stand: 14.11.2022

Bearbeitet: Stadtmacher

Projekt Nr.: 1728