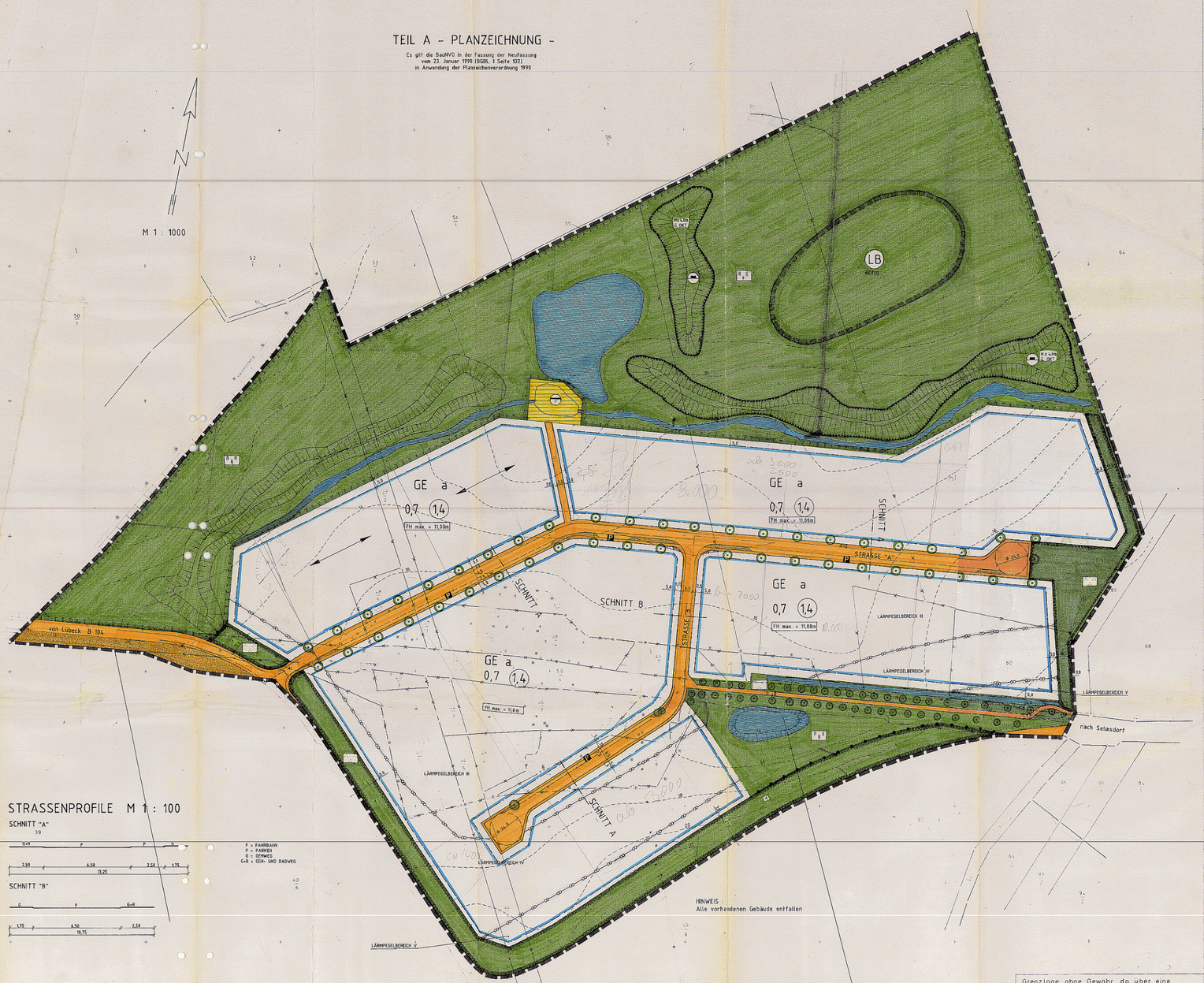
TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990

M 1 : 1000



STRASSENPROFILE M 1 : 100

SCHNITT "A"

F = FAHRBAHN
P = PARKEN
G = GEHWEG
G+R = GEH- UND RADWEG

SCHNITT "B"

Grenzlage ohne Gewähr, da über eine fotomechanische Vergrößerung eingearbeitet!

Gemeinde:	Selmsdorf
Gemarkung:	Duvenh.
Flur:	1 Flurstück: versch.
Gesch. Buch-Nr:	45/5/91
Höhenlinien 6. 5. 1991	Angefertigt aufgrund amtlichen Unterlagen und eigener örtlicher Arbeiten
	Lübeck den 5. 6. 1991
	Dipl.-Ing. Jörg Kummer
	Öffentl. bestv. Vermessungsing.
	Auf den Hunde 26 · 2400 Lübeck · Telefon (04 51) 89 27 02

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	
0,7 / 1,4	Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Hauptfirstrichtung	
	FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE	§ 9 (1) 2 BauGB
FH max. = 11,0m	Firsthöhe (als Höchstgrenze)	
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
S / A	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (S = Sichtfläche, A = Anbauverbotsfläche)	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentliche Parkfläche	
F+R	Geh- und Radweg	
	Straßenbegleitgrün	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN	§ 9 (1) 12 BauGB
E	Elektrizität	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 14 BauGB
	Abwasser (Vorklärung Oberflächenwasser)	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	
S	Sukzessionsfläche	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 (1) 17 BauGB
max. 3,00m	Flächen für Aufschüttungen (mit Höhenangabe über OKT)	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume/Erhaltungsgebot für Einzelbäume	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (4) BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER SONSTIGER NUTZUNG	
	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 (1) 24 BauGB
Lärmpegelbereich	Lärmpegelbereich in Verbindung mit Ziffer 4 (Teil-B-Text)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES NR.1 DER GEMEINDE SELMSDORF	§ 9 (7) BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
77	künftig entfallende Darstellungen	
	Flurstücksbezeichnungen	
5,0	Bemaßung	
	Sichtfläche	
	Höhenschichtenlinien	
	vorhandene bauliche Anlagen / künftig entfallende bauliche Anlagen } siehe Hinweis	
	geplante Aufschüttungen innerhalb öffentlicher Grünflächen	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN	
LB	FLÄCHEN, DIE DEM BESONDEREN SCHUTZ NACH DEM BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ UNTERLIEGEN	§ 9 (6) BauGB
	geschützter Landschaftsteil - Biotop -	

Aufgestellt am: 14. 09. 1990
Geändert am: 13. 06. 1991
(Stand): 12. 08. 1991

Lübeck, den 31.6.91

Planverfasser: Dipl.-Ing. J. Andersen, Beratender Ingenieur, Hundestr. 26, 2400 Lübeck 1, Tel. 0451/78 10 22

TEIL B - TEXT -

1. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 83 Bauordnung)

1.1 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Straßen "A" + "B") und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,7m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in einem Mindestabstand von 1,50m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.2 WERBUNG

Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe der Traufe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich zwischen der Straße "A" und der B 104, soweit sie nur B 104 ausgerichtet werden sollen, nicht zulässig. In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00m über Geländehöhe nicht überschreiten.

1.3 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze + P) und Straßenbegrünn dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) 1+2 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden
a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60% der Außenfläche fassadenl abdeckt um 0,1
b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60% der überbaubaren Flächen in Dachbereich begrünt werden.

2.2 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 11,00m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
Bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dies erforderlich machen. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00m überschritten werden, soweit es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

2.3 Für die Berechnung der GFZ wird bei Geschossen ohne Zwischendecks eine Geschoßhöhe von 3,50m zugrunde gelegt.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00m sind zulässig.

2.5 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

2.6 Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.

2.7 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten.

2.8 Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Gewerbegebietes und im Interesse einer zeitgemäßen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher verkaufen, ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeugwerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen, Tankstellenbetriebe sowie des Versandhandels.

3. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE/LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 (1) 25a+b i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

3.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste des Schalen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Entsprechende Anpflanzgebote an einzelnen festgesetzten Bäume von 3,00 m sind zu Verschiebungen in den Arten des Schalen-Hasel-Knicks zu knicken zu pflanzen.

3.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.3 Aus Gründen der Gestaltung des Baugebietes und der besseren Einbindung des Gebietes in die Traveniederung ist wird nach § 83 Bauordnung in Verbindung mit § 9 (1) 25a und § (1) 20 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes mit festgesetzter Hauptfirstrichtung festgesetzt:
a) die Höhe der rückwärtigen Traufe parallel zur nördlichen Baugrenze (Verlauf etwa von Südwest nach Nordost) wird mit maximal 6,90m über vorhandenem Terrain (OKT) festgesetzt
b) die zulässige Neigung des zur nördlichen Traufe zu errichtenden Daches wird mit 25° bis 35° festgesetzt.
c) die vorstehende Dachfläche ist als begrünte Dach (Dachbegrünung) herzustellen.

3.4 Die nach § 9 (1) 25a BauGB entlang der Straße "A" in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze) zu pflanzenden Einzelbäume werden festgesetzt als "Traubeneiche" (Quercus patraea) und "Sandbirke" (Betula pendula). Diese Anpflanzungen sind als "Hochstämme" mit einem Stammumfang von 18-25cm (gemessen in 1,30m Höhe) anzupflanzen.

3.5 Für Grundstückszufahrten kann entlang der Straße "A" ausnahmsweise das Anpflanzen eines Baumes in den vorgenannten Arten entfallen.

3.6 Grundstückszufahrten entlang der Straße "A" sind beidseitig in Vorgartenbereich mit je einem Einzelbaum der Art "Pyramideneiche" (Quercus robur "Fastigiata") als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20cm, gemessen in 1,30m Höhe, anzupflanzen.

3.7 Auf den als "Sukzessionsflächen" festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist nach § 9 (1) 20 BauGB im Interesse der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach Abschluß der notwendigen Gestaltungsmaßnahmen lediglich eine Mahd pro Jahr zulässig.

3.8 Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt, daß das anfallende Dachflächenwasser der nördlich der Straße "A" zulässigen Gebäude dem nördlichen offenen Wasserlauf zuzuleiten ist.

4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, an denen die geringsten Außenlärmpegel zu erwarten sind.

Werden Fenster von Schlafräumen in Bereich von Gebäudefronten angeordnet für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen der nachstehenden Tabelle gegeben:

Lärmpegelbereich	Abstand zur Straßenmitte der Grenzabregung Schlitop/m	Abstand zur Straßenmitte der Anbindung an die B 104/m
V	8-48*	
IV	48*-85* / 48*-85* / -185*	-180* / 8-85* / 8-55* / 8-35*
III	im gesamten Gewerbegebiet	

*) Zahlen beschreiben die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V.

**) Zahlen beschreiben die Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen III und IV

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 1

GEBIET: Gewerbegebiet an der ehemaligen Grenzübergangsstelle Selmsdorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungsrecht vom 22. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 1990 (BGBl. I S. 1922), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 29. Juli 1990 (GBl. I Nr. 51 S. 739) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.1991 und mit Genehmigung der höheren verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ..... für das im nebenstehenden Lageplan dargestellte aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.1991. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 26.06.91 bis 26.07.91 erfolgt.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am ..... durchgeführt worden.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Der Bauausschuß hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.91 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB beauftragt.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.91 mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.2.1992 Az. II 600-05.260 Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. **ST 042/92**

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.01.92 und 09.12.92 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Vorentwurfsänderungen wurden durch das Satzungsänderungsverfahren nicht berührt. Eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich. Die Abwägung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.12.92 vorgenommen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.92 bis zum 08.01.1993 während der Dienststunden nach 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.12.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Der katasteramtliche Bestand am 28.10.91 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Lübeck, den 28.10.91

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.06.91 die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 83 Bauordnung vom 26.06.91 beschlossen.

Selmsdorf, den 31. Okt. 1991 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.2.1992 Az. II 600-05.260 Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. **ST 042/92**

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderungsbeschluß vom 09.12.92 erfüllt. Die Genehmigung ist daher erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Den wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 155 a Abs. 2 BauGB, sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 44a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Selmsdorf, den — Bürgermeister

GEMEINDE SELMSDORF — BEBAUUNGSPLAN NR. 1

INGENIEURARBEITSGEMEINSCHAFT ANDERSEN-BERTZ-DOHSE RATZEBURG (SAR LÜBECK)

Planungsstand: **SATZUNG** 4. Auslertigung