

# Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen über den Bebauungsplan Nr. 3B

Gebiet: Südlich Fasanenweg Hausnummern 17 + 22, westlich Lerchenweg  
Hausnummern 1+3+5, nördlich der Straße Im Weden Hausnummern 39-53,

Stand: 8. Mai 2023



# Teil B: Text

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahme - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

### 1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) In den WA-Gebieten darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
- bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
- bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

### 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem WA-3-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

## 3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden in den WA-1- und WA-2-Gebieten sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## 4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Verkehrsfläche: Innerhalb der Verkehrsfläche sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.

(2) Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden wie für die Hauptkörper.

(3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig. Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer herzustellen. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

(4) Dachformen: In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad zulässig.

(5) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:

- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

Gabionen als Zaunelemente bleiben unzulässig.

(6) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(7) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

(8) Gärten: Innerhalb der nicht bebauten Bauflächen ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

## Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2021, 1422)
- **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG)) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)

**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt des Amtes Bargteheide-Land, Eckhorst 34, 2941 Bargteheide, eingesehen werden.

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

## I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,35**

Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen

**(0,30)**

Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH ≤ 4 m über EGF

Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern (m)

FH ≤ 8 m über EGF

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (m)

über EGF

über Erdgeschossfußboden

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

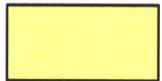


Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise zulässig

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



öffentliches Verkehrsgrün



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Parkplatz



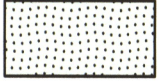
Rad- und Gehweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Energie (Trafostation)

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen



Spielplatz



Knickschutzstreifen

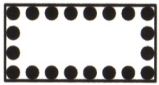
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

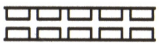


Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

## Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

273

Flurstücksnummer



vorhandene bauliche Hauptanlage



vorhandene bauliche Nebenanlage

23

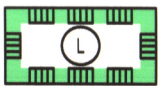
laufende Grundstücknummerierung



künftig fortfallende Gebäudeteile

29.36

Höhenpunkte



angrenzendes Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Plangebietes (§15 LNatSchG)

## III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

# Verfahrensvermerk

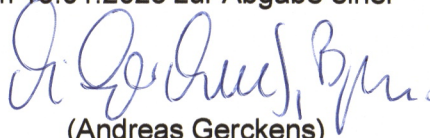
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe Nr. 18, Jahrgang 2022, am 04.05.2022 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/>.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 12.05.2022 bis zum 27.05.2022 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 04.05.2022 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe Nr. 18, Jahrgang 2022, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/>.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 24.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 19.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.01.2023 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe Nr. 2, Jahrgang 2023, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Bargfeld-Stegen/Bauleitplanung/Oeff-Auslegung/>, ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, 22.05.2023



Siegel

  
(Andreas Gerckens)  
- Der Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 14.06.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, .....  
Ort, Datum

15. 07. 24



Siegel

  
- Öffentlich bestellte/r-  
Vermessungsingenieur/in -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.05.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, 23. Juli 2024



Siegel

  
(Thomas Rickers)  
- Der Bürgermeister -

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

Bargfeld-Stegen, 23. Juli 2024



Siegel


  
(Thomas Rickers)  
- Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14. Sep. 2024 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <https://www.bargteheide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/> 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. Sep. 2024 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, 16. Sep. 2024



Siegel

  
(Thomas Rickers)  
- Der Bürgermeister -