

Gemeinde Bargfeld-Stegen

4. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 5A

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.

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 0,30 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
 - b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite und
 - c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und 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 Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen 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.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- (1) In dem WA-2-Gebiet ist die Mindestgröße von 400 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus nicht zu unterschreiten.
- (2) In den WA-3- und WA-6-Gebieten ist die Mindestgröße von 750 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus nicht zu unterschreiten.
- (3) In WA-6-Gebiet ist die Mindestgröße von 750 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus und von 350 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

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

In Wohngebäuden in den WA-2- und -3-Gebieten sind maximal eine Wohnung je Einzelhaus als Wohngebäude zulässig und in dem WA-6-Gebieten sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte als Wohngebäude zulässig.

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

- (1) Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (3) Dachformen: In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 51 Grad zulässig.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.

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 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über EGF über Erdgeschossfußboden

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

 Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise zulässig

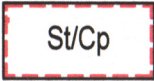
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie
 private Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 private Parkfläche
 öffentlicher Fuß- und Radweg
 privater Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

 Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsnehmen, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB), hier: Stellplätze und Carports

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 wegfallendde Flur- und Grundstücksgrenzen
 Wertstoffsammelstelle
 Flurstücksbezeichnung
 vorhandene bauliche Hauptanlage
 vorhandene bauliche Nebenanlage
 Höhenpunkte
 Straßenquerschnitt

Verfahrensvermerk

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Markt", Bargteheider Ausgabe, am 01.06.2022 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <https://www.bargteheide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/>.
- 2. Gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2021 wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- 3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2023 bis zum 08.12.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.10.2023 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Bargfeld-Stegen/Bauleitplanung/öff-Auslegung/>.
- 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, 31. März 2025



(Thomas Rickers)
- Der Bürgermeister

- 6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 01.11.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 18.11.2024

Ort, Datum



(Steve Wachsmuth)
- Öffentlich bestellte/r-
Vermessungsingenieur/in -

- 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, 31. März 2025



(Thomas Rickers)
- Der Bürgermeister

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

Bargfeld-Stegen, 31. März 2025



(Thomas Rickers)
- Der Bürgermeister

- 10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Internetseite sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05. April 2025 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe 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 06. April 2025 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, 06. April 2025



(Thomas Rickers)
- Der Bürgermeister