

**GEMEINDE BARGFELD-STEGEN**

**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

**1. ÄNDERUNG**

**- GUT STEGEN -**

# TEIL B - TEXT


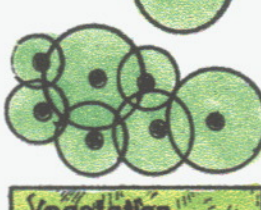


1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche), für die Einmündung des Weges zur Burg Stegen, sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Hier ist nur die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. Vorhandene Einzelbäume sind hiervon ausgenommen.  
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO)
2. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie im Niederspannungsbereich, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television, sind nur unterirdisch zulässig.  
(§ 9(1)13 BauGB)
3. Innerhalb des Baufeldes 11 des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen- sind neben der Zulässigkeit für therapeutische Wohnzwecke auch noch die Nutzungen für Verwaltung und zugehörige Sozialräume sowie Veranstaltungsräume zulässig.  
(§ 9(1)1 BauGB)
4. Für das Baufeld 11 ist ausnahmsweise auch eine Dreigeschossigkeit zulässig, wenn das 3. Vollgeschoss das Kellergeschoss (Souterrain) ist. Hierbei ist dann auch ausnahmsweise eine Geschossfläche (GF) von 3.950 qm zulässig.  
(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)
5. Innerhalb der Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen- mit festgesetzter abweichender Bauweise (a) sind Baukörperlängen über 50 m Länge zulässig, ansonsten gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise.  
(§ 9(1)1 BauGB)
6. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- wird die Firsthöhe der Gebäude mit nachfolgend festgesetzten maximalen Höhen über Erdgeschoss-Sockel (Oberkante Fertigfußboden) des jeweiligen Gebäudeabschnittes festgesetzt:
  - a. Innerhalb der Baufelder 3 und 4 mit maximal 10,5 m Höhe
  - b. Innerhalb des Baufeldes 11 mit maximal 14,0 m Höhe
  - c. Innerhalb des Baufeldes 12 mit maximal 10,5 m Höhe  
(§ 9(1)1 BauGB)
7. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Therapeutisches Wohnen – dürfen befahrbare Wege und Plätze sowie Zuwegungen und Zugänge nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden. Dies gilt auch für den Unterbau. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Erfordernis im Zusammenhang mit besonderen Nutzungsanforderungen steht.  
(§ 9(1)20 BauGB + § 31(1) BauGB)
8. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, flächenhafter Baumbestand sowie die zu erhaltende Vegetationsfläche westlich des Weges zur Burg Stegen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.  
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25b BauGB i.V.m. § 9(1)25a BauGB)
9. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 7 und 8 sowie die Ersatzmaßnahmen des Ausgleiches außerhalb des Plangebietes werden auf Grund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung –Therapeutisches Wohnen- zugeordnet.  
(§ 1a BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG







Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

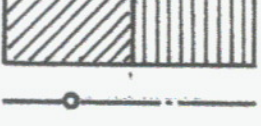
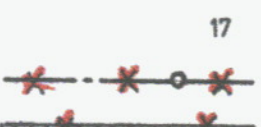

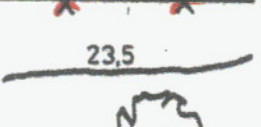





	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 - 1. Änderung - Gut Stegen -	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung <u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	§16(5) BauNVO §9(1) BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung	
	Zweckbestimmung: Therapeutisches Wohnen	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 1.100 qm)	
	Geschossfläche (GF) als Höchstgrenze (z.B. 2.200 qm)	
	Baufeldbezeichnung als Zuordnung (z.B. 4)	
<b>a</b>	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Abweichende Bauweise (a)	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	
	Baulinie	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
	- Vegetationsfläche	
	- Sichtfläche	
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG</u> Fläche für die Abfallbeseitigung	§9(1)14 BauGB
	Müllgefäßstandplatz	
	<u>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	<u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	§9(1)25a BauGB i.V.m. §9(1)25b BauGB
	- Anzupflanzender und zu erhaltender Baum	

	Zu erhaltender Einzelbaum	
	Zu erhaltende Baumgruppe	
	Zu erhaltende Vegetationsfläche	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</u> Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB

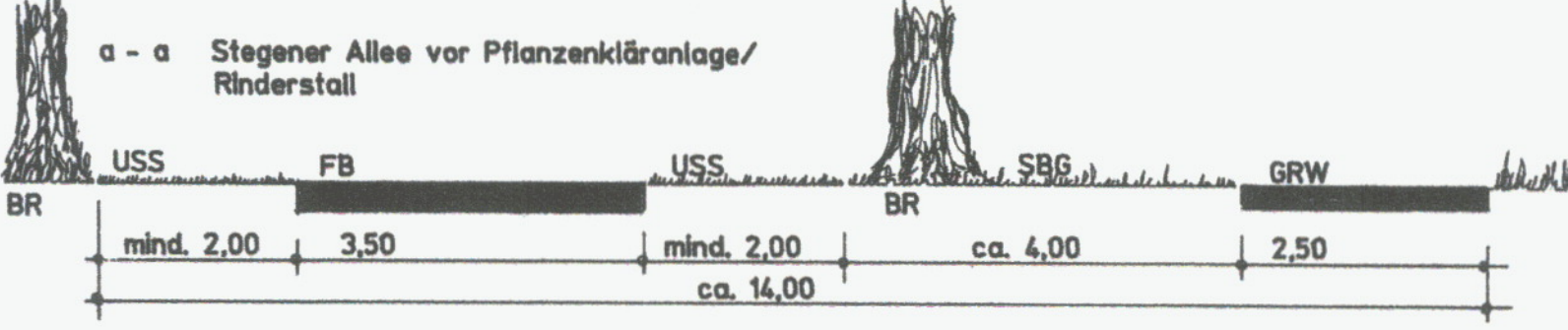
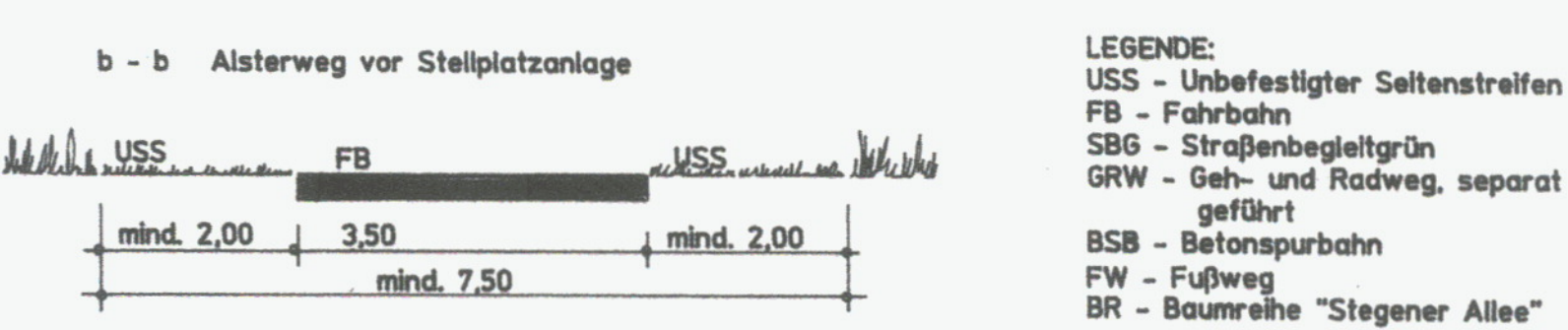
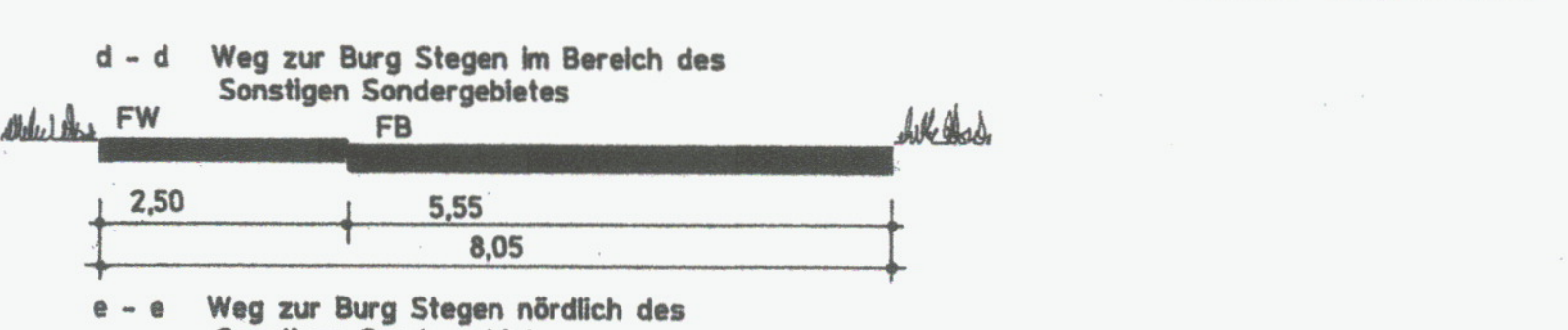
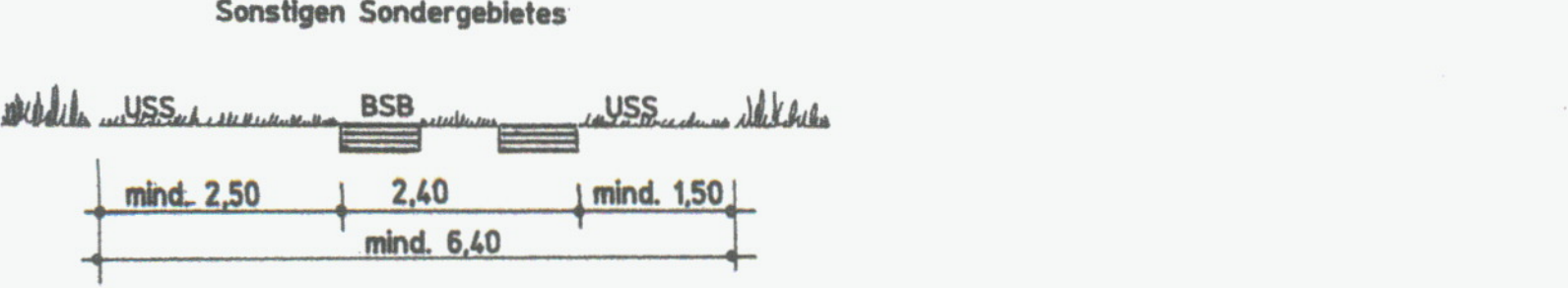
## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes	§9(6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet	
	Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes; 50 m breit zur Uferlinie des Gewässers	
	Grenze des FFH-Gebietes DE 2226-391 FFH-Gebiet DE 2226-391	
	Künftige Grenze des geplanten Naturschutzgebietes Künftiges Naturschutzgebiet	
	Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes - Stegener Allee - Lindenallee -	

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Künftig entfallende bauliche Anlagen	
	Höhenlinie	
	Vorhandener erhaltenswerter Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes	
	Vorhandene Einzelbäume	
	Künftig entfallender Einzelbaum mit Bezeichnung (z.B. 3)	

## STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

	a - a Stegener Allee vor Pflanzenkläranlage/ Rinderstall	
	b - b Aisterweg vor Stellplatzanlage	
	d - d Weg zur Burg Stegen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes	
	e - e Weg zur Burg Stegen nördlich des Sonstigen Sondergebietes	

**LEGENDE:**  
 USS - Unbefestigter Seitenstreifen  
 FB - Fahrbahn  
 SBG - Straßenbegleitgrün  
 GRW - Geh- und Radweg, separat geführt  
 BSB - Betonspurbahn  
 FW - Fußweg  
 BR - Baumreihe "Stegerer Allee"



**Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen,  
Kreis Stormarn, über den Bebauungsplanes Nr. 14  
- 1. Änderung - Gut Stegen-**

**Gebiet: westlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich der Stegener Allee**

**PRÄAMBEL:**

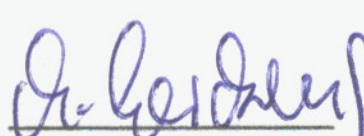
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches sowie des § 84 Landesbauordnung, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. August 2011 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 14 -1. Änderung - Gut Stegen - für das Gebiet: westlich des Weges zur Burg Stegen und nördlich der Stegener Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. Februar 2011. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

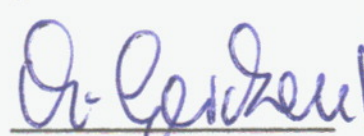
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 23. Juni 2011.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

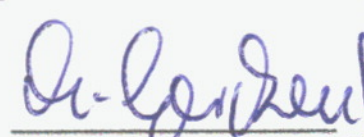
Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14. Februar 2011 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

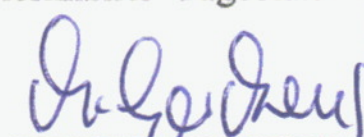
Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat am 23. Mai 2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 - 1. Änderung - Gut Stegen - und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

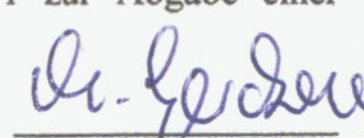
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 - 1. Änderung - Gut Stegen -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01. Juli 2011 bis zum 01. August 2011 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23. Juni 2011 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister


Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 24. Juni 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 25. AUG. 2011

  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. August 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

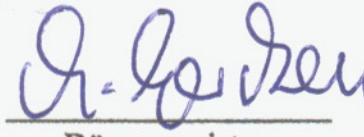
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22. August 2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

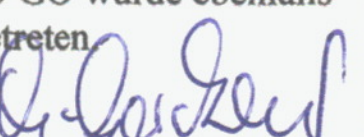
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargfeld-Stegen, den 06. SEP. 2011

  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 15. SEP. 2011 ..... ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... 16. SEP. 2011 ..... in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, den 27. SEP. 2011

  
Bürgermeister

