

**Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen
über den Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung,
- als Bebauungsplan der Innenentwicklung -**

für das Gebiet: nördlich Alsterweg, westlich des Weges zur Burg Stegen

Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - therapeutisches Wohnen - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "*therapeutische Wohnen*" dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum für pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem therapeutischen Pflegezentrum dienen.

(2) Zulässig sind im SO-Gebiet:

1. Wohnraum für pflegebedürftige Personen,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-therapeutisches Wohnen dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO kann die Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung im SO-Gebiet für Balkone und Terrassen um 200 m² überschritten werden.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann als Ausnahme die Zahl der festgesetzten "*Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß*" im SO-Gebiet um ein Kellergeschoss als Vollgeschoss erhöht werden, wenn es nicht Wohnzwecken dient. In dem Fall ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Geschossfläche im SO-Gebiet um 700 m² zulässig.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche im SO-Gebiet-Gebiet von 900 m² darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 (= 1.400 m²) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen allgemein und durch Balkone nur im im Bereich der westlichen Baugrenze zulässig.

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

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 2.000 m².

5. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zu verlegen.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVOBl. S. 162)
- **Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein** (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 04.12.2004 (GVOBl. 2004, 461), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (Art. 2 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 161)

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)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Therapeutisches Wohnen

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

GR ≤ 700 m² Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)

GF ≤ 1.400 m² Geschossfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m²



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 36,0 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über NHN über Normalhöhennull in Meter (NHN), Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
(HST 160)

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



Baugrenze



nur offene Bauweise zulässig

II. Darstellungen ohne Normcharakter

19

Flurstücksbezeichnung



vorhandene bauliche Hauptanlage



vorhandene bauliche Nebenanlage

23.59

Höhenpunkte



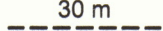
wegfallende Bäume

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet

30 m



Bauverbotsstreifen (§ 24 LWaldG)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 17.02.2018 und ergänzend am 17.02.2018 auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bekanntmachungen/>.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2017 verzichtet worden.
3. Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 22.01.2018 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.02.2018 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend am 17.02.2018 auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-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 26.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen,

09. Juli 2018



(Handwritten signature)
(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 04.10.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 08.06.2018



(Handwritten signature)
(Karsten Sprick)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen,

09. Juli 2018



(Handwritten signature)
(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

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

Bargfeld-Stegen,

09. Juli 2018



(Handwritten signature)
(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 11. Juli 2018 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, und ergänzend am 11. Juli 2018 auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/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 12. Juli 2018 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen,

12. Juli 2018



(Handwritten signature)
(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -