

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

"Brooklande"

DER GEMEINDE

BARGFELD-STEGEN

KREIS STORMARN

FÜR DAS GEBIET

**Östlich der Nienwohlder Straße und
nördlich der Straße Brooklande**

TEIL B - TEXT

1. Allgemeines

- 1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
- 1.2 Die Gesamthöhe (ohne Sockel) der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m gemessen ab der Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodens betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.3 Die Grundstücksgröße hat pro Einzelhaus mindestens 600 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 350 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
- 1.4 In den Baufenstern 2 - 5 sind pro Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. In Baufenster 1 ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude als Einzelhaus zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- 1.5 Innerhalb der festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
- 1.6 Auf den Grundstücken des Planbereichs anfallendes Oberflächenwasser ist durch Anschluss an den gemeindeeigenen Regenwasserkanal zu entsorgen. Sollte ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück bestätigen, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort zulässig. (§ 9 (1) 16 BauGB)
- 1.7 Für den Verlust potenzieller Fledermauswohnquartiere im Bereich der Grundstücke des Baufensters 5 sind an neuen Gebäuden künstliche Fledermausquartiere (selbstreinigende Kastenquartiere) ein- bzw. anzubauen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 1.8 Neue Beleuchtungskörper (Straßenlaternen) innerhalb des Baugebietes des Baufensters 5 sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt, so dass lediglich der Straßenzug beleuchtet wird. Es ist eine LED-Beleuchtung zu verwenden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

2. Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)

- 2.1 Der Erdgeschossfertigfußboden darf maximal 0,7 m über der zum jeweiligen Grundstück gehörenden Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Für Baufenster 5, Grundstücke 1 - 6 sowie 8 - 12 gilt, dass der Erdgeschossfertigfußboden maximal 0,7 m über dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt (Hochbord Nienwolder Straße (K 60), 31,78 m ü. NN) liegen darf. Für Baufenster 5, Grundstück 7 darf der Erdgeschossfertigfußboden maximal 1,7 m über dem v.g. Bezugspunkt liegen.
- 2.2 Die Dächer sind mit einer Neigung von 35 - 45° bei Eingeschossigkeit sowie von 0 - 25° bei Zweigeschossigkeit zulässig .

3. Immissionsschutz (9 (1) 23 BauGB)

3.1 Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Nienwolder Straße zugewandten Gebäudefronten und Seitenfronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R' _{w, res} [dB]	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

3.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 43 m von der Straßenmitte der Nienwohlder Straße geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

3.3 Schallgedämmte Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III (LPB III) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

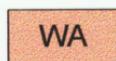
3.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509.

FESTSETZUNGEN



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GRZ 0,3

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O



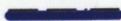
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F

Zweckbestimmung: Feuerwehraufstellfläche

P

Zweckbestimmung: Parkplätze

M

Zweckbestimmung: Mülltonnenaufstellplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Knick, anzupflanzen



Baum, zu erhalten



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

KS

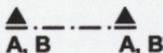
Knickschutz



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung



Lage des Straßenquerschnitts

LPB II, III, IV

Lärmpegelbereich II, III, IV, V (§ 9 (1) 23 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Knick, zu erhalten (§ 21 (4) LNatSchG)



Freileitungsschutzbereich zur oberirdischen 110-KV-Leitung (jeweils 25 m von der Achse):
Hinweise zu Regelungen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches siehe unter 3.5 Begründung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



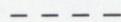
Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

25
33

Katasteramtliche Flurstücksnummer



Gebäude



Mögliche Grundstücksteilung

1 - 12

Grundstücksnummerierung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet Östlich der Nienwohlder Straße und nördlich der Straße Brooklande, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.01.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Stormarer Tageblatt" am 12.04.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde durch Aushang vom 02.07.2012 bis zum 02.08.2012 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.06.2012 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 21.01.2013 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 15.03.2013 bis zum 15.04.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im "Stormarer Tageblatt" am 07.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2013 bis zum 19.08.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.07.2013 im "Stormarer Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.

Gemeinde Bargfeld-Stegen, den 12. Nov. 2013



[Signature]
1. stellv. Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 1.1.10.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Ahrensburg, den 1.1.10.13



[Signature]

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

Gemeinde Bargfeld-Stegen, den 12. Nov. 2013



[Signature]
1. stellv. Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind ~~am 14.11.2013~~ vom 14.11.2013 bis 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. Nov. 2013 in Kraft getreten.

Gemeinde Bargfeld-Stegen, den 15. Nov. 2013



[Signature]
1. stellv. Bürgermeister