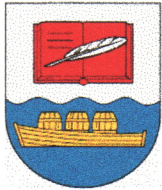


Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen über die 3. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 1

für ein Gebiet in Bargfeld-Stegen zwischen der Straße "Im Kamp", der fußläufigen Verlängerung der "Schulstraße", dem Tonnenteich" und dem "Heideweg"



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 Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports (= überdachte Stellplätze), hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 3 Meter (m) zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

In dem WA-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Tonnenteich) liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO) Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.
- (2) In dem WA-Gebiet dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu dem angrenzenden Grundstück von 3 m gewahrt bleibt.

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

Im WA-Gebiet sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Garagen und Nebengebäude: Für Gebäudeseiten von Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptbaukörper.
- (2) Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen 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.
- (3) Material der Dachpfannen: Rote bis rotbraune oder antrazitfarbene Dachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen dienen.
- (4) Dachneigung: Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.


Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

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)

 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

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 9,0 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über OK EA über Oberkante zugehörigen Erschließungsanlage

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

 Baugrenze

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen


 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

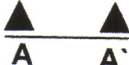
 vorgeschlagene Teilung der Flur- und Grundstücksgrenzen

 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage

 unterirdische Leitung

 Straßenquerschnitt

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 15.02.2017.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2016 verzichtet worden.
3. Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 30.01.2017 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 23.02.2017 bis zum 23.03.2017 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 15.02.2017 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen,

23. Mai 2017




(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 10.01.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 26.04.2017




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

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.04.2017 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 03.04.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen,

23. Mai 2017




(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

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

Bargfeld-Stegen,

23. Mai 2017




(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 31. Mai 2017 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 01. Juni 2017 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen,

01. Juni 2017




(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -