

# **Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen über den Bebauungsplan Nr. 3, 10. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung -**

Gebiet beidseitig des Fasanenweges in Bargfeld-Stegen, beschränkt auf den Fasanenweg die Hausnummer 14 und die Parkplatzanlage Fasanenweg / Ecke Lerchenweg und die Grundstücke westlich des Lerchenweges (nur ungerade Hausnummern)

# 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)

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

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

### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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

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.

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

In den WA-1- und -3-Gebieten sind je angefangenen 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche und in dem WA-2-Gebiet ist je angefangenen 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig .

Die Flächen von Dach- und Kellergeschossen zählen nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO hierbei nicht in die anrechenbare Geschossfläche im Sinne § 20 Abs. 1 BauNVO.

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

- (1) Fassadenmaterialien: Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen oder weiß geschlämmten Ziegelmauerwerk zulässig. Auf Teilflächen bis zu 35 v. H. sind andere Materialien zulässig. Glasflächen von Türen und Fenster sind dabei nicht anzurechnen.
- (2) Garagen und Nebenanlagen: Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden anthrazitfarbene, roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (4) Dachformen: In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 35 Grad zulässig.
- (5) 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.



# 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)

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**0,25** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**(0,40)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**|** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH ≤ 9,5 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

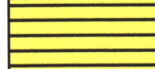
 offene Bauweise zulässig

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

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)


 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

 Trafostation

**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 belastende Flächen z. G. der Anlieger der rückwertigen WA-Gebiete, Rettungsfahrzeugen und Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

 vorgeschlagene Teilung der Flur- und Grundstücksgrenzen

 wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage



# Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 21.08.2019 und ergänzend 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 24.06.2019 verzichtet worden.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 28.09.2020 und erneut am 22.02.2021 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 19.11.2020 bis zum 21.12.2020 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 11.11.2020 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplanung/bauleitplaene-oeff-auslegung/> ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2020 und vom 22.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 22.04.2021 bis zum 06.05.2021 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 14.04.2021 durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Bargfeld-Stegen unter <http://www.bargteheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/>.

Bargfeld-Stegen,

05. Juli 2021



Siegel

  
(Andreas Gerckens)  
- Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 11.06.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 22.06.21



Siegel

  
(.....)  
- Öffentlich bestellte/r  
Vermessungsingenieur/in -


8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 01.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen,

05. Juli 2021



Siegel

  
(Andreas Gerckens)  
- Bürgermeister -

10. 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,

05. Juli 2021



Siegel

  
(Andreas Gerckens)  
- Bürgermeister -


11. 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 10. Juli 2021..... 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 11. Juli 2021 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen,

12. Juli 2021



Siegel

  
(Andreas Gerckens)  
- Bürgermeister -