

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4A-
ORTSMITTE NORDTEIL-
8. ÄNDERUNG

TEIL B – TEXT

Sichtflächen

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Sichtfläche - sind Einfriedigungen und bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) der Kayhuder Straße zulässig. Eine Bepflanzung mit einer Höhe von bis zu 0,70 m über dem jeweiligen Straßenniveau (Fahrbahngradient) der Kayhuder Straße ist gleichfalls zulässig. (§ 9(1)10 BauGB)

Einfriedigungen

2. Einfriedigungen auf der Baufläche des Sonstiges Sondergebietes entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksseite zum Dorfanger hin sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem zugehörigen Wegeniveau des hier vorbeiführenden Fußweges zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 9(1)11 BauGB)

Versorgungsleitungen

3. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(1)13 BauGB)

Firsthöhe und Bezugspunkt

4. Für die festgesetzte zulässige Firsthöhe von 11,0 m innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gilt das zugehörige Straßenniveau (Fahrbahngradient) der Kayhuder Straße als Bezugshöhe. (§ 9(1)1 BauGB)

Zulässige Geschosse

5. Oberhalb des zulässigen zweiten Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. (§ 9(1)1 BauGB)

SONSTIGES SONDERGEBIET

Zweckbestimmung Erdgeschoss (§ 9(1)1 BauGB)

- 6.a. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Nahversorgung/Einzelhandel – innerhalb des Erdgeschosses sind folgende Nutzungen zulässig: Nahversorgung/Einzelhandel mit Dingen des täglichen Bedarfs; Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm je Betrieb.

Zweckbestimmung Obergeschosse (§ 9(1)1 BauGB)

- 6.b. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Wohnungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe– innerhalb der zulässigen Obergeschosse sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Zulässige Überschreitung GRZ

7. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)

Dachformen und Dachneigungen

8. Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

Passiver Schallschutz nach § 9(1)24 BauGB

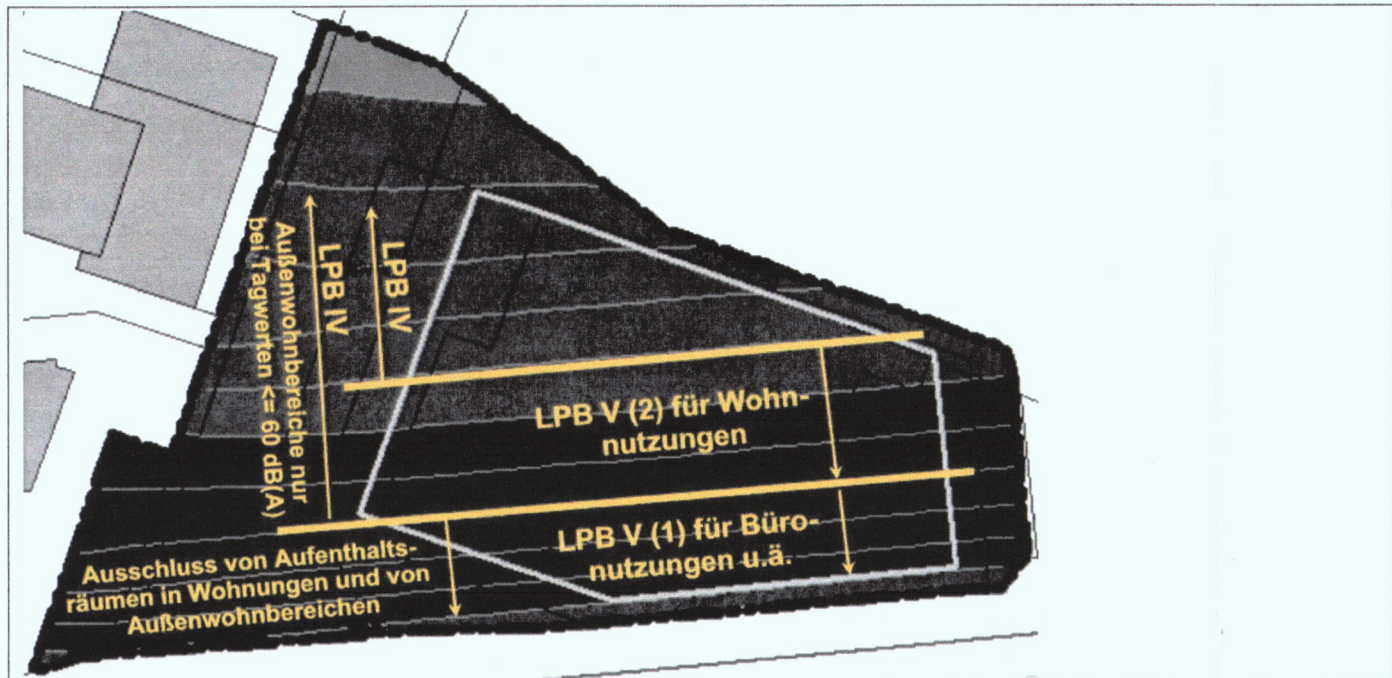
9. In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen [gemäß den Darstellungen/ Abgrenzungen auf der Seite 15] sind bei Ersatz-, An- oder Umbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Bürräumen u.ä. dB
V (1)	-	40
V (2)	45	-
IV	40	35

Der LPB IV gilt für Büroräume u.ä. nördlich der Abgrenzungslinie LPB V (1) und für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. nördlich der Abgrenzungslinie LPB V (2). Südlich der Abgrenzungslinie LPB V (1) ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig. Für vollständig von der Kayhuder Straße abgewandte Gebäudeseiten gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

10. Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w, res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
11. Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Kayhuder Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
12. Außenwohnbereiche von Wohnungen in den Obergeschossen (Balkone, Loggien, Dachterrassen) sind südlich der Abgrenzungslinie LPB V (1) grundsätzlich unzulässig. Außenwohnbereiche sind auch nördlich der Abgrenzungslinie LPB V (1) unzulässig, sofern sie nicht durch die Gebäudeeigenabschirmung bzw. mittels abschirmender Wände, Teil- oder Vollverglasungen hinreichend geschützt werden mit Nachweis der Einhaltung des Orientierungswertes tags von $\leq 60 \text{ dB(A)}$ bzw. der Anforderungen an den durch Lärmpegelbereiche festgesetzten passiven Schallschutz bei vollständiger baulicher Umschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
13. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Dies gilt insbesondere für teilweise von der Kayhuder Straße abgewandte Gebäudeseiten.

Zusammenfassende Darstellung der vorstehenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zu Nutzungsrestriktionen der Textziffern 9 – 13



Erhalt von Einzelbäumen

14. Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume entlang der Kayhuder Straße und des Mittelweges sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB, § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

Hinweis:

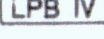
DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt Bargteheide-Land, Fachbereich Bau- und Ordnungswesen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten

ZEICHENERKLÄRUNG


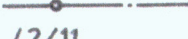





Planzeichen Erläuterung

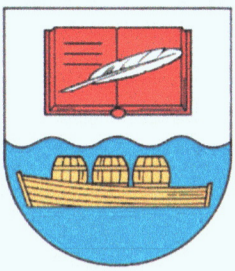
Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4A - Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung	§9(7) BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	§9(1)1 BauGB
	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung	
	Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung	
	Zweckbestimmung:	
EG= Nahversorgung	Nahversorgung/Einzelhandel mit Dingen des täglichen Bedarfes nur im Erdgeschoß zulässig	
OG=Wohnen/Gewerbe	Wohnungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe nur in den Obergeschossen zulässig	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,5)	
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 1,0)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</u>	§9(1)2 BauGB
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	<u>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN</u>	§9(1)4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze	
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche - Trennsystem	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Mischverkehrsfläche - V	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Wegebegleitgrün	
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u>	§9(1)24 BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen sowie Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
	Lärmpegelbereich V nur Büronutzungen und ähnliche Tagnutzungen zulässig; Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Außenwohnbereiche unzulässig	
	Lärmpegelbereich V für Wohnnutzungen	
	Lärmpegelbereich IV für Außenwohnbereiche nur bei Tagwerten <= 60 dB(A) zulässig	
	Lärmpegelbereich IV für Wohnnutzungen und Büronutzungen	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> - zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
42/11	Flurstücksbezeichnung
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Sichtfläche
	Künftig entfallender Einzelbaum mit Nummer (z.B.19)
	Vorhandener Einzelbaum, innerhalb des Plangebietes gelegen mit Nummer (z.B.17)
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen.
	Katasterbezeichnungen:



Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung

Gebiet: Kayhuder Straße 2

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04. Dezember 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung für das Gebiet: Kayhuder Straße 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

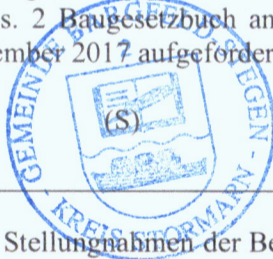
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04. Februar 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 07. März 2015. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 07. März 2015. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 04. Februar 2015 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.
4. Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat am 03. Juli 2017 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 05. Oktober 2017 bis zum 10. November 2017 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 27. September 2017 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter [„http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/“](http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/) ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 21. September 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. November 2017 aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

09. März 2018




BÜRGERMEISTER

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 04. Dezember 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung - wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4a – Ortsmitte Nordteil - 8. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Januar 2018 bis zum 02. Februar 2018 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden – (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 – 18.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10. Januar 2018 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

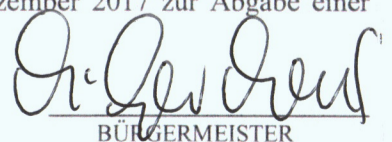
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter [„http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/“](http://www.bargtheide-land.eu/cms/bauleitplaene-oeff-auslegung/) ins Internet gestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 14. Dezember 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02. Februar 2018 aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

09. März 2018

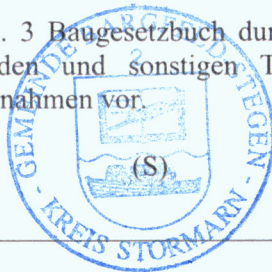



BÜRGERMEISTER

NOCH VERFAHRENSVERMERKE:

10. Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

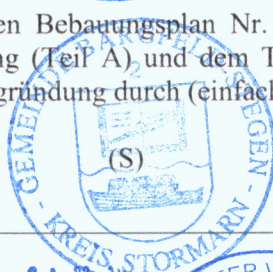
Bargfeld-Stegen, den
09. März 2018



[Handwritten Signature]
BÜRGERMEISTER

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4a –Ortsmitte Nordteil- 8. Änderung -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04. Dezember 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, den
09. März 2018



[Handwritten Signature]
BÜRGERMEISTER

12. Der katastermäßige Bestand am 14. 02. 18 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den
15. 02. 18



[Handwritten Signature]
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

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

Bargfeld-Stegen, den
09. März 2018



[Handwritten Signature]
BÜRGERMEISTER

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 14. März 2018 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, Entschädigungsansprüche 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

Bargfeld-Stegen, den
15. März 2018



15. März 2018 in Kraft getreten.

[Handwritten Signature]
BÜRGERMEISTER