

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4B
- ORTSMITTE SÜDTEIL -
3. ÄNDERUNG

TEIL B - TEXT

1.
Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Raiffeisenweges, der Kayhuder Straße sowie der Jersbeker Straße sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
2.
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen sowie baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von befestigten Hofflächen, Fahrbahnen und Zugängen unzulässig. Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau des Raiffeisenweges, der Kayhuder Straße sowie der Jersbeker Straße sind zulässig. (§ 9(1)10 BauGB)
3.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche des Raiffeisenweges, der Kayhuder Straße sowie der Jersbeker Straße unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Raiffeisenweges, der Kayhuder Straße sowie der Jersbeker Straße her einzuhalten. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen.
(§ 9(1)10 BauGB)
4.
Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
5.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
6.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
7.
Die Firsthöhe wird mit maximal +11,0 m Höhe über Oberkante südlicher Gehweg Kayhuder Straße festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB)
8.
Für die Baugrundstücke wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen wie folgt festgesetzt:
Je angefangene 120 qm zulässige Geschossfläche als Summe im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und dem weiteren zulässigen Geschoss, das Nichtvollgeschoss ist (Staffelgeschoss), ist 1 Wohnung zulässig.
(§ 9(1)6 BauGB + § 20(3) BauNVO)
9.
Für die Baugrundstücke ist die Errichtung von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern unzulässig.
(§ 9(1)2 BauGB)
10.
Für die Baugrundstücke gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 84 LBO:
 - a. Die Gebäudefronten entlang der Kayhuder Straße sind im mittleren Drittel um mindestens 1,0 m zu versetzen, soweit sich Gebäudefronten entlang der Kayhuder Straße von 35 m und mehr ergeben.
 - b. Die Gebäudefronten sind horizontal und vertikal zu gliedern.
 - c. Zur Fassadengestaltung ist nur rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Bis 20% der geschlossenen Fassade ist in anderen Materialien zulässig.
 - d. Werbetafeln im Bereich der Fassade sind nur bis zu einer Höhe unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig mit einer jeweiligen maximalen Größe von 1,5 qm, sie müssen die vertikale Gliederung der Fassade einhalten und dürfen nicht durchgängig sein bzw. diese überschreiten.

11.

Für das nachrichtlich übernommene und durch Baulinien eingefasste Kulturdenkmal „Alte Post“, Kayhuder Straße 1, gelten folgende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB + § 84 LBO:

- a. Das als Kulturdenkmal gekennzeichnete und zu erhaltende Gebäude, die so genannte „Alte Post“, Kayhuder Straße 1, ist in seinem jetzigen Zustand bezüglich der Fassade, des Fassadenmaterials, der Fassadenfarbe sowie der jetzigen Dachform, der Dacheindeckung und der Dacheindeckungsfarbe zu erhalten, untergeordnete Bauteile können verändert werden.
- b. Fensteröffnungen in der Fassade sind nur als kleingeteilte, stehende Fenster zulässig.
- c. Zusätzliche Dachaufbauten als Gauben in der Dachfläche der „Alten Post“ sind nur als stehende Gauben zulässig.

Für Anbauten:

- d. Die Fassadenfront ist horizontal und vertikal zu gliedern.

12.

Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)

Schallschutzfestsetzungen:

13.

Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern entlang der Kayhuder Straße auf der der Kayhuder Straße zugewandten nördlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen IV und V auch auf den hierzu seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Für das Grundstück Kayhuder Straße 1 gelten die Anforderungen für alle Gebäudeseiten. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von den Bauvorhaben betroffen sind.

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. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten:

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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.

14.

Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche III, IV und V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen.

Im Lärmpegelbereich V sind für die auf die Kayhuder Straße bezogenen vorderen und seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V einzuhalten. Für die südlichen Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich IV sind für die auf die Kayhuder Straße bezogenen vorderen und seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten. Für die südlichen Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Dies gilt nicht für das Grundstück Kayhuder Straße 1. Hier sind auch für die südlichen Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich IV einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich III sind für die auf die Kayhuder Straße bezogenen vorderen und seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

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.

(§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten:

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
[dB]			
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

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.

15.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind an den der Kayhuder Straße bzw. Jersbeker Straße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten der jeweils ersten Baureihen nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) in der jeweils geltenden Fassung berechnete Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereiches mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht über dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), Ausgabe 1990, für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ kann der Außenwohnbereich vollständiger baulich umschlossen werden mit Nachweis des baulichen Schallschutzes analog zu den Anforderungen an den passiven Schallschutz.

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.

(§ 9(1)24 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4B - Ortsmitte Südteil - 3. Änderung	§9(7) BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B.0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B.0,6) Maximal zulässige Firsthöhe (z.B.+11,0m)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise	§9(1)2 BauGB
	Baulinie	
	Baugrenze	

	<u>VON DER BEBAUUNGSFREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
--	--	---------------

	Sichtfläche	
--	-------------	--

	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Grundstückszufahrt Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
--	--	---------------

	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB IV)	§9(1)24 BauGB
--	--	---------------

	LPB IV	
--	--------	--

	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN</u> - zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB
--	---	----------------

(26)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Kulturdenkmal - Alte Post - Kayhuder Straße 1	§9(6) BauGB
	Erhaltenswertes Gebäude	
	Bezeichnung der Bundesstraße bzw. Kreisstraße (B 75); (K 86)	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung	
	Sichtfläche	
	Vorhandener Knick mit Funktionsverlust	
	Vorhandener Einzelbaum	
	Künftig entfallender Einzelbaum	
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen	
	ALLEE Allee, außerhalb des Plangebietes gelegen	
	Hecke v. Vorhandene Hecke	



Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung

Gebiet: Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28. September 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4b –Ortsmitte Südteil- 3. Änderung für das Gebiet: Kayhuder Straße ungerade Nrn. 1 bis 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. Mai 2015. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Markt“ Bargtheider Ausgabe am 27. Mai 2015 erfolgt.
2. Auf Beschluss des zuständigen Bau- und Umweltausschusses vom 06. Juli 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 06. Juli 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 30. Juli 2015 bis zum 31. August 2015 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 22. Juli 2015 im „Markt“ Bargtheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 21. Juli 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31. August 2015 aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

08. Okt. 2015

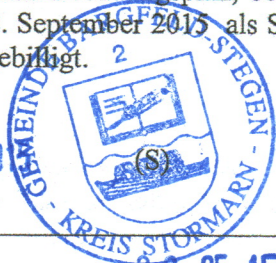


[Signature]
BÜRGERMEISTER

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28. September 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28. September 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, den

08. Okt. 2015



[Signature]
BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den

05. 10. 15



[Signature]
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

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

Bargfeld-Stegen, den

08. Okt. 2015



[Signature]
BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 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 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, den

15. Okt. 2015



[Signature]
BÜRGERMEISTER