

Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen über den Bebauungsplan Nr. 4b, 4. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung -

für das Gebiet westlich Jersbeker Straße, gerade Hausnummern 2 bis 6,
- Ortsmitte Südteil -



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

- (1) In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen mittleren Höhe des angrenzenden Fußweges der Jersbeker Straße liegen. Bezugspunkt der Erschließungskante ist:
 - a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse des Fußweges,
 - b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg abgewandten Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg zugewandten Gebäudeseite
- (2) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und keine technisch hergestellten Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke entstehen.

2.2 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 0,7 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 Balkone bis maximal 2 m und durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

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

Je angefangene 120 m² zulässiger Geschossfläche als Summe

- der Geschossfläche von allen Vollgeschossen nach § 20 Abs. 1 BauNVO und
- der Geschossfläche der Nichtvollgeschosse im Dach, die auf weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben dürfen (vgl. § 1 Abs. 8 LBO),

ist eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Dieses entspricht einer maximal anrechenbaren Geschossflächenzahl von 0,825 im WA-Gebiet.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neubau, Umbau und Ausbau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
- (2) Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- (3) Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Jersbeker Straße (K 86) sind in den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwertes tags betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.
- (4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- (1) Fassadenmaterialien: Die Fassaden der Hauptkörper sind ausschließlich aus rotem bis rotbraunen Ziegelmauerwerk zulässig. Auf Teilflächen bis zu 25 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. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Darüberhinausgehende 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 30 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.
- (6) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

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)

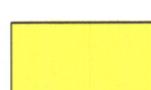
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,40) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 12,00 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über EGF über Erdgeschossfußboden

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

 Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise zulässig

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

 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Parkplatz

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

 Trafostation

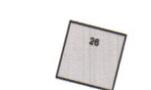
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

 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)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
65 dB (A) maßgeblichen Außenlärmpegel (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
124 Flurstücksbezeichnung
 vorhandene bauliche Hauptanlage
 vorhandene bauliche Nebenanlage
 wegfallende bauliche Anlage
... Höhenpunkte

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422

SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)
Beratender Ingenieur für Vermessungswesen
info@sw-vermessung.de www.sw-vermessung.de

Ahrensburg
M. Eng. Steve Wachsmuth (ÖbVI)
als Beauftragter zur Abwicklung der Geschäfte
des ÖbVI Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Große Straße 27-29 22926 Ahrensburg
T 04102 5175-0 F 04102 5175-25

Schwarzenbek
M. Eng. Steve Wachsmuth (ÖbVI)
Hamburger Straße 33 21493 Schwarzenbek
T 04151 30 01 F 04151 30 62

Glinde
Oher Weg 2a 21509 Glinde
T 040 71820-0 F 040 71820-25

Lageplan

Auftrag Nr.: 210258 **Plan Nr.:** 1
Bearbeiter: Scheld **Datum:** 07.10.2021
Höhenbezug: ohne **Maßstab:** 1:500
Gemeinde: Bargfeld-Stegen
Gemarkung: Bargfeld
Flur: 9
Flurstück: 116 u.a.

Bemerkung: Die Grenzen und Gebäude wurden aus den ALKIS-Daten in digitaler Form übernommen und vor Ort nicht überprüft. Für die absolute Lage wird keine Gewähr übernommen. Die übernommenen ALKIS-Daten dürfen nicht für Detailplanungen verwendet werden.

Legende

↑ = Einfahrt
z.B. 33,31 • = Höhenpunkt
z.B. Linde 0,30/6,0 ○ = Baum (Art, Stamm-ø/Kronen-ø in m)
 = Hecke
- - - = Bewuchslinie
- - - - - = Tiefbord
- - - - - = Hochbord
= Mauer
= Böschung

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2021
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Markt“, Bargteheider Ausgabe, am 10.07.2021 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 05.07.2021 verzichtet worden.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung am 22.11.2021 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 13.01.2022 bis zum 14.02.2022 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 05.01.2022 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 13.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen,

20. Dez. 2022




(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -

6. Mit Stand vom 06.12.2022 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 15. 12. 22

Siegel




.....
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2022 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 05.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen,

20. Dez. 2022




(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,

20. Dez. 2022




(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 04. Jan. 2023 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. 05. Jan. 2023 Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen,

05. Jan. 2023




(Andreas Gerckens)
- Bürgermeister -