

# TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig.
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m sowie eine Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig.

TABELLE zu Ziff. 11		Mindestwerte des bewerteten Schalldämm-Maßes $R'_w$ (für Außenwände) bzw. $R_w$ (für Fenster) oder des resultierenden Schalldämm-Maßes des Gesamtaußenbauteiles $R'_w \text{ res.}$					
Wärmepelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches			Büroräume und ähnliches		
		Außenwand $R'_w$ dB	Fenster $R_w$ dB	Gesamtaußenbauteil $R'_w \text{ res.}$ dB	Außenwand $R'_w$ dB	Fenster $R_w$ dB	Gesamtaußenbauteil $R'_w \text{ res.}$ dB
III	61 - 65	40	35	37	35	30	32
IV	66 - 70	45	40	42	35	35	35

3. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 55 m zulässig, sonst gilt die offene Bauweise.
4. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerungen bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig. Rückwärtig liegende, durch GFL-Rechte erschlossene Baugrundstücke sind hiervon ausgenommen.
5. 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.
6. Die Errichtung von Dämmeln in Wohngebäuden ist bis 0,60 m Höhe zulässig, Ausnahmen nach § 31(1) BauGB sind bis 0,90 m zulässig.
7. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Dachneigung zulässig.
8. Nach § 31 Abs.1 BauGB sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu 5 Grad unter den jeweils festgesetzten Untergrenzen und bis zu 5 Grad über den jeweils festgesetzten Obergrenzen zulässig.



9. Gemäß § 9(1)24 BauGB ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Kayhuder Straße zugewandten nördlichen Gebäudeseite, bzw. der der Jersbeker Straße zugewandten östlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich IV auch der seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.
10. Bei den nach § 9(1)24 BauGB innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schall-

schutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabellen 1 und 2 für die Lärmpegelbereiche III und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich IV sind für die auf die jeweilige Straße bezogene seitliche Gebäudeteile die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für die seitlichen und für die rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Aussenbauteilen sind einzuhalten: siehe Tabelle linke Spalte.



# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 B-Ortsmitte - Südteil -	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
<b>WA</b>	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB
<b>MI</b>	Mischgebiet	
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
0,30	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,3)	
0,40	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,4)	
<b>EN</b> HOTEL GÄSTEHAUS	Eingeschränkte Nutzung - nur Hotel oder Gästehaus zulässig	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</u> Offene Bauweise	§9(1)2 BauGB
	Abweichende Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -	
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<u>VERSORGUNGSFLÄCHEN</u> Versorgungsfläche	§9(1)12 BauGB
	Transformatorstation	
	<u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</u> Öffentliche Grünfläche	§9(1)15 BauGB
	Kinderspielplatz	
	<u>FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN</u> Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	§9(1)22 BauGB
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§9(1)21 BauGB
G F L	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§9(1)24 BauGB
<b>LPB III</b>	Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom Oktober 1984, Teil 6, Tabelle 1 (z.B. III)	
	Lärmschutzwall	
	Mindesthöhe des Lärmschutzwalles + 3,0 m über Oberkante Gelände des festgelegten Punktes	
	Mindesthöhe des Lärmschutzwalles + 37,5 müNN über maximale Geländeoberkante + 34,0 müNN	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltende Bepflanzung - Knick	§9(1)25b BauGB
	<u>GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</u>	§9(4) BauGB
	Nur Dachneigungen von 30 Grad bis 51 Grad zulässig	
	Nur Dachneigungen von 25 Grad bis 45 Grad zulässig	

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§9(6) BauGB

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes	
	Landschaftsschutzgebiet	
	Einfaches Kulturdenkmal - 1 Alte Post - 2 Raiffeisenbank	



# SATZUNG DER GEMEINDE BARGFELD-STEGEN ÜBER DEN BEBAUUNGS- PLAN NR. 4B-ORTSMITTE - SÜDTEIL -

GEBIET: Südlich der Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8.

## PRÄMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), in der zur Zeit geltenden Fassung

sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04. Dezember 1990 und vom 25. Juni 1991

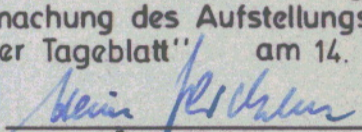
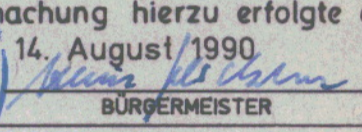
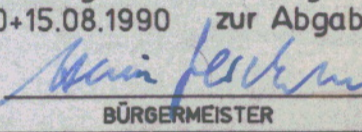
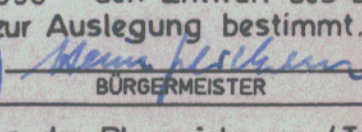
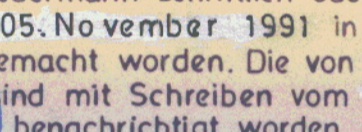
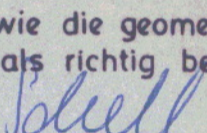
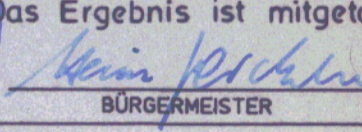

und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn sowie der Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4B-Ortsmitte -Südteil - für das Gebiet:

Südlich der Kayhuder Straße, ungerade Nr. 1 bis Nr. 13, westlich Jersbeker Straße, gerade Nr. 2 bis Nr. 8,

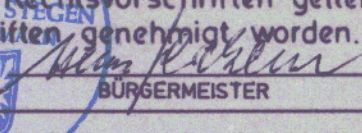
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE:

weitere ➡

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. 10. 1989+01. 08. 90. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 14. August 1990 erfolgt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28. August 1990 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 14. August 1990.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
3. Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.1990+15.08.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
4. Die Gemeindevertretung hat am 04. Dezember 1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13. November 1991 bis zum 13. Dezember 1991 während folgender Zeiten:  
- Dienststunden -  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05. November 1991 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Oktober 1991 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
6. Der katastermäßige Bestand am 1. Nov. 1990 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Oldesloe, den 9. Juli 1991 (S) 
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04. Dezember 1990 und am 29. Januar 1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04. Dezember 1990 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04. Dezember 1990 gebilligt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)   
BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 07. 04. 1992 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 15. Juni 1992 Az.: 60 / 22 - 62.005 (4B) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.  
Bargfeld-Stegen, den 3. SEP. 1992 (S)   
BÜRGERMEISTER

~~Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom~~  
~~beheben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom~~  
Az.: bestätigt.

~~Die Hinweise sind beachtet.~~

~~Bargfeld-Stegen, den~~ (S)

BÜRGERMEISTER

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bargfeld-Stegen, den 3. SEP. 1992 (S)

BÜRGERMEISTER

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 Landesbauordnung sowie er während der Dienststunden von jedermann den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind an druck in dem „Stormarner Tageblatt“ orts der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Formvorschriften und von Mängeln der folgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf schädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hing mithin am 09. September 1992 in Kraft.  
Bargfeld-Stegen, den 10 SEP. 1992 (S)

Anzeigeverfahren durchgeführt

gemäß Verfügung

60/22-62.005 (4B)

vom 15. 6. 1992

Bad Oldesloe, den 15. 6. 92

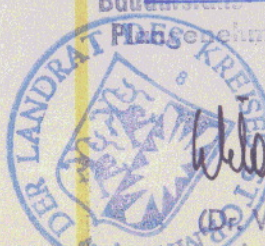
DER LANDRAT

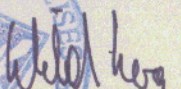
des Kreises Stormarn  
Bauaufsichtsamt (1) nun samt  
Genehmigungsbehörde

JUNI 1990		
OKT. 1990		
JAN. 1991		
JUNI 1991		

Plan  
GESE  
ALTE  
Med

BARGFELD-STEGEN, B-PLAN



  
(Dr. Wildberg)  
Landrat



WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04. Dezember 1990 geändert worden. Hierzu wurde eine eingeschränkte Beteiligung mit Schreiben vom 01. Februar 1991 nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)
10. Die anlässlich des Verfahrens nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 19. März 1991 und am 25. Juni 1991 von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der eingeschränkten Beteiligung erneut mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25. Juni 1991 geändert worden. Hierzu wurde eine eingeschränkte Beteiligung mit Schreiben vom 08. Juli 1991 nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25. Juni 1991 in der geänderten Fassung von der Gemeindevertretung satzungsändernd erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25. Juni 1991 in der geänderten und ergänzten Fassung erneut gebilligt.  
Bargfeld-Stegen, den 11.07.1991 (S)

BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER