

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

TEIL B – TEXT

1. Einfriedigungen entlang den Verkehrsflächen der Straße Fliederweg sowie der Jersbeker Straße sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau bzw. Wegeniveau zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 2. Die Errichtung von Garagen, überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße Fliederweg und der vorderen Baugrenze, deren gedachter Verbindung sowie deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen unzulässig. (§ 9(1)4 BauGB)
 3. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ der Baunutzungsverordnung nicht zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)
 4. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6) BauNVO)
 5. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Ziffer 4 „Gartenbaubetriebe“ und Ziffer 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6) BauNVO)
 6. Für die Errichtung von Garagen, Pkw-Einstellplätzen 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 ist, darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)
 7. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von bis zu zwei Wohnungen zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)
 8. Garagen und 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 zu 10 Grad Neigung sind zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 9. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m über der mittleren Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 10. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,60 m Höhe zulässig. Bei Nebenanlagen ist die Ausführung eines DREMPels unzulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 11. Für die Baugrundstücke werden die Dachformen nur als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit Neigungen von 40 Grad bis 55 Grad festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 12. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Dachneigung zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 13. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)
- Die Textziffer 14 – 14c gilt nur für Flurstück 29/3, Baugrundstücke 2 und 3:**
14. Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper auf dem Flurstück 29/3 ist nur eine weiche Eindeckung als Reet- oder Strohdach zulässig. Nebenanlagen sind mit S-Pfannen einzudecken. Für die hiervon jeweils westlich bzw. östlich gelegenen überbaubaren Flächen gilt diese Festsetzung nicht. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 - 14a. Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von je 20 % der zugehörigen Traufkantenlänge zulässig. Dies gilt nur für die Bauflächen auf dem Flurstück 29/3. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 - 14b. Zur Fassadengestaltung ist nur Fachwerk mit einer Ausfachung in rotem Sichtmauerwerk oder nur Sichtmauerwerk zulässig. Sockel können in Naturstein ausgeführt werden. Dies gilt nur für die Bauflächen auf dem Flurstück 29/3. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 - 14c. Fenster sind nur als stehende, kleinteilige Fenster zulässig. Bei „Ochsenaugen“ in der Dachfläche sind auch quadratische oder liegende kleinteilige Fenster zulässig. Dies gilt nur für die Bauflächen auf dem Flurstück 29/3. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
 15. Die Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterboden ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§ 9(1)20 BauGB)

16. Knickrandstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe Gras- und Krautflur mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten, dies gilt auch, sofern es sich um Bereiche mit angrenzenden Gräben handelt. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

17. Randstreifen in einer Mindestbreite von 1,0 m entlang den vorhandenen Fliederhecken sind von Nutzungen freizuhalten, die die Erhaltung der angrenzenden Fliederhecken beeinträchtigen. (§ 9(1)20 BauGB)

18. Innerhalb der als private Grünflächen – Park- und Gartenanlage – festgesetzten Flächen ist eine Bebauung jeglicher Art unzulässig.

(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)15 BauGB)

19. Innerhalb der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen ist eine Bebauung jeglicher Art unzulässig.

(§ 9(1)10 BauGB + § 9(1)18a BauGB)

Festsetzung nach § 9(2) BauGB:

20.

Der Bereich des unbefestigten Teiles der Verbreiterung des Fliederweges ist als Straßenbegleitgrün festgesetzt (Teil A- Planzeichnung)

Nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass die Verbreiterungsfläche nach Vorhandensein einer Oberflächenentwässerung im entsprechenden Bereich des Fliederweges Verkehrsfläche wird (Deckblatt A), wie nachfolgend wiedergegeben.

(§ 9(2)2 BauGB + § 9(1)11 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des §9(7) BauGB
Bebauungsplanes Nr. 6 - 2.Änderung und
Ergänzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4
 der Baunutzungsverordnung
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR=250 Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstgrenze
 (z.B. 250 qm)
FH=9,0 Zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze über
 vorhandene Geländehöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBER- §9(1)2 BauGB
BAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
E Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE §9(1)10 BauGB
FLÄCHEN
 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

 - Sichtfläche
 - Knickrand
 - Kronentraufe

VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11 BauGB
 Verkehrsfläche - Trennsystem

 - Gradiente

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenbegleitgrün

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN §9(1)15 BauGB
 Private Grünfläche

 Private Park- und Gartenanlage

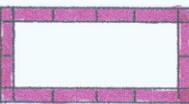

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT §9(1)18a BauGB
 Fläche für die Landwirtschaft


FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHAL- §9(1)25b BauGB
TUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN

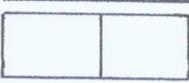
 - Zu erhaltender Einzelbaum

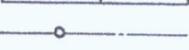
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9(6) BauGB

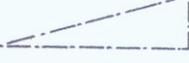

KNICK Vorhandener Knick - gesetzlich geschütztes Biotop
 gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 Nr.4
 LNatSchG

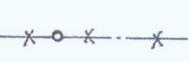
D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung - Großes
 Armenhaus - (D) gemäß § 5 DSchG

 Mindestumgebungsschutzbereich von Anlagen die dem
 Denkmalschutz unterliegen (Denkmal - Großes
 Armenhaus)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene bauliche Anlagen

 Vorhandene Flurstücksgrenze
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
 Flurstücksbezeichnungen

 Sichtfläche

 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

 Höhenlinie NN-bezogen
 32,00

 Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb
 des Plangebietes



Satzung der Gemeinde Bargfeld-Stegen, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: nördlich Fliederweg von der Einmündung
Jersbeker Straße bis zur Hofeinfahrt Fliederweg Nr. 12

PRÄAMBEL:

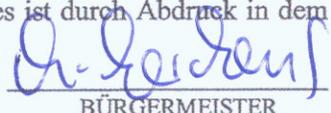
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie des § 84 Landesbauordnung, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30. Juni 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung - für das Gebiet: nördlich Fliederweg von der Einmündung Jersbeker Straße bis zur Hofeinfahrt Fliederweg Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03. Dezember 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 17. Oktober 2013 erfolgt.

Bargfeld-Stegen, den

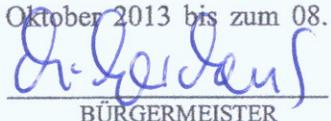
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25. Oktober 2013 bis zum 08. November 2013.

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 07. Oktober 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Der zuständige Bau- und Umweltausschuss hat am 27. Januar 2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 - 2. Änderung und Ergänzung - und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargfeld-Stegen, den

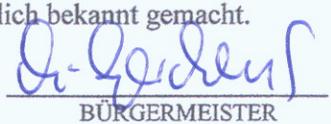
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07. März 2014 bis zum 07. April 2014 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27. Februar 2014 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 25. Februar 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

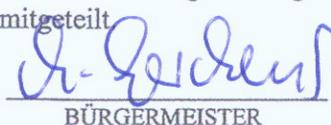
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. Juni 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Juli 2014 bis zum 01. August 2014 während folgender Zeiten: - Dienststunden - (Montag bis Freitag (außer Mittwoch) 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag auch 14.00 - 18.00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen. 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. Juli 2014 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Bargfeld-Stegen, den

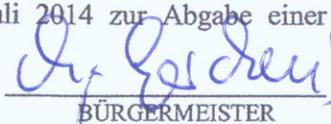
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 08. Juli 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargfeld-Stegen, den

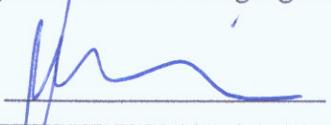
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 19.08.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den

18. AUG. 2014


BÜRGERMEISTER

Auf Grund der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30. Juni 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargfeld-Stegen, den

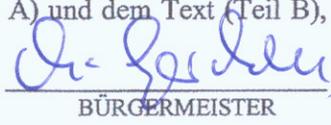
19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

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

Bargfeld-Stegen, den

19. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER

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 21. Aug. 2014 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 mit dem 22. Aug. 2014 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, den

22. Aug. 2014


BÜRGERMEISTER