

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 – 4. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24. Januar 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - 4. Änderung für das Gebiet: Kayhuder Straße ungerade Nrn. 37 bis 63 sowie gerade Nrn. 18a bis 38, Hartloh ungerade Nrn. 1 bis 35 sowie gerade Nr. 2, Köppelberg ungerade Nrn. 1 bis 5 sowie gerade Nrn. 2 bis 6, Heideweg Nr. 2 und Nr. 5 und Tonnenteich ungerade Nrn. 1 bis 5, bestehend aus dem Text, erlassen:

TEXT:

alle Bereiche:

1.
Für die Baugrundstücke Kayhuder Straße ungerade Nrn. 37 bis 63 sowie gerade Nrn. 18a bis 38, Hartloh ungerade Nrn. 1 bis 35 sowie gerade Nr. 2, Köppelberg ungerade Nrn. 1 bis 5 sowie gerade Nrn. 2 bis 6, Heideweg Nr. 2 und Nr. 5 und Tonnenteich ungerade Nrn. 1 bis 5 mit nur Einzelhaus-, Einzel- und Doppelhausbebauung sowie offene Bauweise zulässig, werden die jeweils hier bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) aufgehoben.
(§ 9(1)1 BauGB)

Bereich a:

2.
Für die Grundstücke nördlich der Kayhuder Straße gerade Nrn. 22 bis 38:
 - a. Für den zulässig eingeschossigen Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,18 neu festgesetzt.
 - b. Für den Bereich der zulässig eingeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit max. 9,0 m über dem Straßenniveau der Kayhuder Straße (Fahrbahngradient) festgesetzt. Hierbei ist die Höhe der Fahrbahngradienten in der jeweiligen Grundstücksmittle entlang der Kayhuder Straße zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)1+2 BauNVO + § 16(2)4 BauNVO)

Bereich b:

3.
Für die Grundstücke nördlich der Kayhuder Straße gerade Nrn. 18a bis 20e:
 - a. Für den zulässig zweigeschossigen Bereich der 3 Reihenhauszeilen wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der südlich bzw. nördlich liegenden Endhäuser mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 sowie für die jeweiligen Mittelhäuser die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 neu festgesetzt.
 - b. Für den Bereich der zulässig zweigeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit max. 11,0 m über jeweiliger Erdgeschoss-Sockelhöhe (Fertigfußboden) festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)1+2 BauNVO + § 16(2)4 BauNVO)

Bereich c:

4.
Für die Grundstücke Kayhuder Straße ungerade Nrn. 37 bis 55a sowie 59 bis 61, Hartloh ungerade Nrn. 1 bis 35, Köppelberg ungerade Nrn. 1 bis 5 sowie gerade Nrn. 2 bis 6, Heideweg Nr. 2 und Nr. 5 und Tonnenteich ungerade Nrn. 1 bis 5:
 - a. Für den zulässig eingeschossigen Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 und für den bisher zulässig zweigeschossigen Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,35 neu festgesetzt.
 - b. Für den Bereich der zulässig eingeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit maximal 9,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) und für den Bereich der zulässig zweigeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit maximal 11,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) festgesetzt. Hierbei sind die Höhen der Fahrbahngradienten in jeweiliger Grundstücksmittle entlang der Kayhuder Straße, Hartloh, Köppelberg, Heideweg und Tonnenteich zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)1+2 BauNVO + § 16(2)4 BauNVO)

Bereich d:

5.
Für die Grundstücke südlich der Kayhuder Straße ungerade Nrn. 57, 57a, 57b und 57c:
 - a. Für den zulässig zweigeschossigen Bereich der Reihenhauszeile wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des südlichen und nördlichen Endhauses mit 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 sowie für die jeweiligen Mittelhäuser die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 neu festgesetzt.
 - b. Für den Bereich der zulässig zweigeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit max. 11,0 m über jeweiliger Erdgeschoss-Sockelhöhe (Fertigfußboden) festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)1+2 BauNVO + § 16(2)4 BauNVO)

Bereich e:

6.
Für die Grundstücke südlich der Kayhuder Straße Nr. 63 und westlich der Straße Hartloh Nr. 2:
 - a. Für den zulässig eingeschossigen Bereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,15 neu festgesetzt.
 - b. Für den Bereich der zulässig eingeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe mit max. 9,0 m über dem Straßenniveau der Kayhuder Straße für das Grundstück Kayhuder Straße Nr. 63 sowie für die übrigen Grundstücke westlich der Straße Hartloh über dem Straßenniveau der Straße Hartloh festgesetzt. Hierbei ist die Höhe der Fahrbahngradienten in der jeweiligen Grundstücksmittle entlang der Kayhuder Straße bzw. der Straße Hartloh zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB + § 16(2)1+2 BauNVO + § 16(2)4 BauNVO)

alle Bereiche:

7.
 - a. Die bisher festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) (Lärmpegelbereich III) werden aufgehoben.
 - b. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) werden auf den Baugrundstücken nördlich sowie südlich entlang der Fahrbahngradienten der Kayhuder Straße die Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV neu abgegrenzt und festgesetzt.
Aus der Achse der Fahrbahngradienten wird beidseitig der Kayhuder Straße, beginnend von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 17,0 m bezogen auf die Fahrbahngradienten der Lärmpegelbereich IV und daran anschließend bis zu einer Tiefe von 43,0 m aus der Achse der Fahrbahngradienten der Lärmpegelbereich III neu festgesetzt.
(§ 9(1)24 BauGB)

NOCH TEXT:

alle Bereiche:

8.

Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken nördlich sowie südlich der Kayhuder Straße innerhalb der durch Textziffer 7 neu abgegrenzten 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 bzw. südlichen Gebäudeseiten, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV 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. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von den Bauvorhaben betroffen sind.

(§ 9(1)24 BauGB)

alle Bereiche:

9.

Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der durch Textziffer 7 neu abgegrenzten 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 und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen.

Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Kayhuder Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Für die bezogen auf die Kayhuder Straße jeweils rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Kayhuder Straße bezogenen seitlichen sowie rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

(§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind.

Tabelle 8, 9 und 10 zu Textziffer 9:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ 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.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

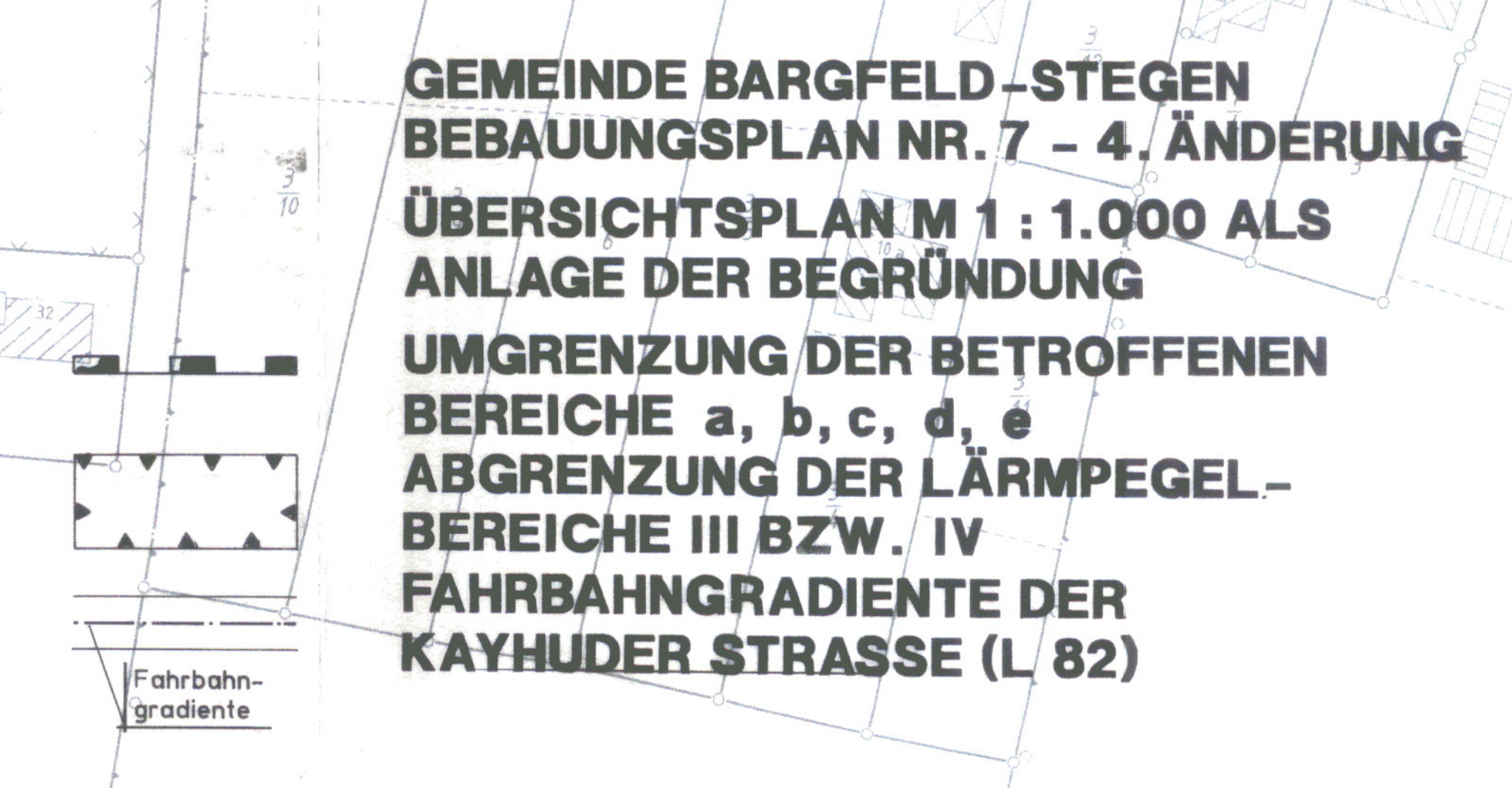
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.



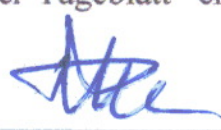
**GEMEINDE BARGFELD-STEGEN
BEBAUUNGSPLAN NR.7 - 4. ÄNDERUNG
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 1.000 ALS
ANLAGE DER BEGRÜNDUNG
UMGRENZUNG DER BETROFFENEN
BEREICHE a, b, c, d, e
ABGRENZUNG DER LÄRMPEGEL-
BEREICHE III BZW. IV
FAHRBAHNGRADIENSTE DER
KAYHUDER STRASSE (L 82)**

Fahrbahn-
gradiente

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. Juli 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ erfolgt am 29. Juli 2004.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

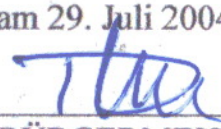
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12. Juli 2004 den Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Text und der Begründung mit Übersichtsplan hierzu, beschlossen und zur Einleitung der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestimmt.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

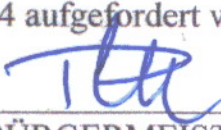
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist als öffentliche Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf durchgeführt worden am 09. August 2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 29. Juli 2004.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind zum Vorentwurf mit Schreiben vom 15. Juli 2004 nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. August 2004 aufgefordert worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

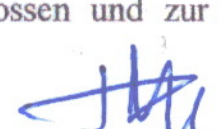
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am 27. September 2004 geprüft, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 27. September 2004 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Text und der Begründung mit Übersichtsplan hierzu, als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

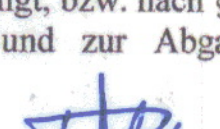
Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus dem Text und der Begründung einschließlich Übersichtsplan hierzu, haben in der Zeit vom 26. November 2004 bis zum 27. Dezember 2004 während folgender Zeiten: - Dienststunden -, nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18. November 2004 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

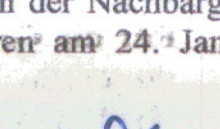
Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind mit Schreiben vom 29. Oktober 2004 nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt, bzw. nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27. Dezember 2004 aufgefordert worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

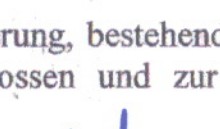
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 24. Januar 2005 geprüft, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Die Gemeindevertretung hat am 24. Januar 2005 den Bebauungsplan Nr. 7 - 4. Änderung, bestehend aus dem Text und der Begründung mit Übersichtsplan hierzu, erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

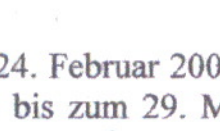
Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Der erneut beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 - 4. Änderung -, bestehend aus dem Text und der Begründung einschließlich Übersichtsplan hierzu, haben in der Zeit vom 11. März 2005 bis zum 29. März 2005 während folgender Zeiten: - Dienststunden -, nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 03. März 2005 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

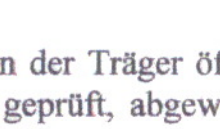
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Februar 2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. März 2005 aufgefordert worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

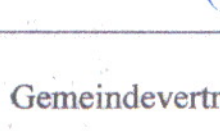
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 25. April 2005 geprüft, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

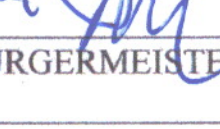
Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wurde am 24. Januar 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. Januar 2005 und ergänzend vom 25. April 2005 abschließend gebilligt.

Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

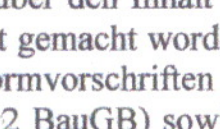
Bargfeld-Stegen, den 09. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16. JUN. 2005 in dem „Stormarner Tageblatt“ 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 Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 17. JUN. 2005 in Kraft getreten.

Bargfeld-Stegen, den 21. JUN. 2005


BÜRGERMEISTER