

Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11

Gebiet: nordöstlich Jersbeker Straße in Höhe Nr. 34, nordöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32a und Nr. 32b, nordwestlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32, Nr. 32a und Nr. 32b sowie nordwestlich der Bebauung Gretje-Offen-Weg Nr. 15, südwestlich der Straße Marie-Schlei-Weg, südlich der Bebauung Marie-Schlei-Weg Nr. 14 und Nr. 14a und südöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 36

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)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht gebietstypisch und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Carports, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
- (2) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Tür- und Fenstervorbauten, Erker und / oder Balkone) bis zu 18 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem WA-Gebiet um 0,06.

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 0,8 überschritten werden.

2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Oberhalb der Vollgeschosse ist jeweils maximal ein Nichtvollgeschoss zulässig, wenn dessen Grundfläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bei einer Höhe von 2,30 m aufweist.

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 den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das WA-Gebiet 5.000 m² nicht unterschreiten.

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

- (1) Innerhalb der Umgrenzung der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" ist zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. (Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.)
- (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. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
- (3) Befestigte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien sowie Dachterrassen, sind in dem Bereich, der im Teil A: Planzeichnung als "Bereich, in dem Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig sind" gekennzeichnet ist, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- (4) Von den textlichen Festsetzungen Nr. 5 (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Versorgungsleitungen: Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind nur unterirdisch zu verlegen.
- (2) Anzahl der Stellplätze: In dem WA-Gebiet sind je Wohnung folgende Stellplätze nachzuweisen:

a) Wohngebäude	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	1 ¹	1 ¹
je Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,5 ¹	1,5 ¹
je Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	2 ¹	2 ¹
je sozial geförderter Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	0,7	0,7
je sozial geförderter Wohnung bis 90m ² Wohnfläche	1,05	1,05
je sozial geförderter Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	1,4	1,4
(1 Der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum), der mind. 6 m lang ist, wird als 1 Stellplatz angerechnet, ein Vorplatz mit mind. 12 m Länge als 2 Stellplätze.)		
b) Gewerbe- und Verwaltungsgebäude	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Räume und Praxen mit geringem Besucherverkehr, wie Büro, Verwaltung, Heilpraktiker, Rechtsanwälte u. dgl.	1 je 40 m ² anzurechende Nutzfläche	1 je 40 m ² anzurechende Nutzfläche
Räume und Praxen mit hohem Besucherverkehr, wie Bank, Friseur, Allgemeinarztpraxis u. dgl.	1 je 30 m ² anzurechende Nutzfläche mind. 3	1 je 30 m ² anzurechende Nutzfläche mind. 3
Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter	1 je 70 m ² anzurechende Nutzfläche	1 je 70 m ² anzurechende Nutzfläche
Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter mit überwiegenden Schichtdienstbetrieb	<u>Verwaltung:</u> 1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 20% der ermittelten Anzahl für Besucher <u>Produktion:</u> 1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 10% der ermittelten Besucher	<u>Verwaltung:</u> 1 je 5% Beschäftigte+ 20% der ermittelten Anzahl für Besucher <u>Produktion:</u> 1 je 5 Beschäftigte + 10% der ermittelten Anzahl für Besucher
c) Verkaufsstätten	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Verkaufs- und Ausstellungsplatz	1 je 100 m ² anzurechende Verkaufsfläche	1 je 100 m ² anzurechende Verkaufsfläche
Laden, Geschäftshaus bis 400 m ² Verkaufsfläche	1 je 50 m ² anzurechende Verkaufsfläche mind. 2 je Laden	1 je 50 m ² anzurechende Verkaufsfläche mind. 2 je Laden
d) Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Kindergarten u. dgl.	1 je 30 Kinder mind. 2	1 je 30 Kinder mind. 2
e) Gaststätten	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Gaststätte, Cafe u. dgl. je 50 m ² Gastraumfläche	1	1
Beherbergungsbetrieb je Zimmer	0,5	0,5

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017)

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)

0,34 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,80) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 55,2 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über DHHG über Normalhöhennull (DHHN 2016)

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

 Baugrenze

 offene Bauweise

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

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

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 Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen
hier: Tiefgaragen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 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)

 Bereich, in dem Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

554 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage

 Höhenpunkte

 Wertstoffbehältersammelplatz

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 06.11.2019. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tagesblatt" am 09.12.2019. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im "Stormarner Tagesblatt" am 09.12.2019. Sie ist auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter Amtliche Bekanntmachung unter dem Link "<http://www.bargteheide.de/Aktuelles/Amtl-Bekanntmachungen>" einsehbar gewesen.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 06.11.2019 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 04.06.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2020 bis zum 14.08.2020 - einschließlich - während folgender Zeiten / Dienststunden:
Montag: 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag: 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Mittwoch: 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Donnerstag: 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag: 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 29.06.2020 in dem „Stormarner Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass das Rathaus momentan nicht frei für die Öffentlichkeit zugänglich ist, um größere Menschenansammlungen zu verhindern. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist nach vorheriger Terminabsprache weiterhin möglich. Diese Bekanntmachung ist am 29.06.2020 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter Amtliche Bekanntmachung unter dem Link "<https://www.bargteheide.de/Aktuelles/Amtl-Bekanntmachungen>" veröffentlicht worden. Die vollständigen nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Planunterlagen sind im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter "Bauleitplanung, Auslegung von Planungs- und Beteiligungsunterlagen" unter dem Link "www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung" zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2020 aufgefordert.

Bargteheide, 22 JAN 2021



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
- Bürgermeisterin -

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.12.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 22.12.2020



Wachsmuth
(Sprick)

- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide, 22 JAN 2021



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
- Bürgermeisterin -

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

Bargteheide, 22 JAN 2021



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
- Bürgermeisterin -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 08 FEB 2021 durch Abdruck in den „Stormarner Tagesblatt“ 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. 09 FEB 2021
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bargteheide,



B. Kruse-Gobrecht

(Birte Kruse-Gobrecht)
- Bürgermeisterin -