

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungplanes, dessen 1. Änderung und der 3. vereinfachten Änderung werden für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich mit dieser 2. Änderung und Ergänzung aufgehoben.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1 MISCHGEBIETE

(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 KERNGEBIETE

(§ 7 BauNVO)

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkgaragen) und Großgaragen) des § 7 BauNVO. Für sonstige Wohnungen nach Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß diese nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 16 Abs. 1 Bau NVO darf die zulässige Wandhöhe (§ 6 Abs. 4 LBO) in dem dem Anger zugewandten Bereich der Misch- und Kerngebietsbebauung sowie der Bebauung der Parkierungsanlage maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante des verkehrsberuhigten Bereiches am Anger.

Auf den Flurstücken 78/4, 78/3 und 75/4 ist abweichend von Absatz 1 in einer Bautiefe von 14 m und einer Baulänge von 28 m, parallel zur westlichen Baulinie, eine Wandhöhe von max. 10,00 m zulässig, sofern die vorgegebene Geschößflächenzahl eingehalten wird.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) der Gebäude nicht mehr als 1 m über dem mittleren Geländeniveau liegen.

2.2 GRUNDFLÄCHE FÜR DIE ANLAGE VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI II 0,4 für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 100% zulässig.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Bei vertikaler Gliederung dürfen Teile der Baukörper um + 0,50 m von den Baulinien abweichen und die Baugrenzen um 0,50 überschreiten.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

STELLPLÄTZE

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

6. FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK - PARKIERUNGSANLAGE -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkierungsanlage - dient der Unterbringung von Park- und Gemeinschaftsstellplätzen.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS- SCHUTZGESETZES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)	Bewertetes Schalldämmmaß R_w (Aussenwände) / R_w (Fenster) / dB			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume		Büroräume	
		Außenwand ¹	Fenster ²	Außenwand ¹	Fenster ²
III	61 - 65	40	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35	35
V	70	50	45	35	35

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Grünfläche "öffentliche Parkanlage" sind als Einzelbäume Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von mind. 1,0 m, zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Hinweise

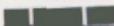
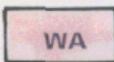
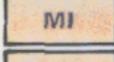
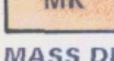
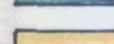
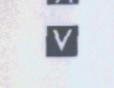
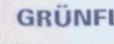
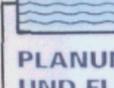
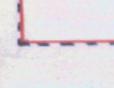
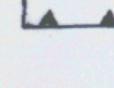
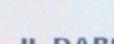
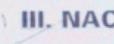
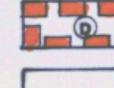
1. Teilbereiche des Bebauungsplanes befinden sich in dem Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Bargeheide zum Schutz von Bäumen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
	KERNGEBIETE	§ 7 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	GRUNDFLACHENZAHL	
(0,8)	GESCHOSSFLACHENZAHL	
400m ²	GRUNDFLACHE	
1000m ²	GESCHOSSFLACHE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 12 m über OK EGF	HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTHOHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	SCHULE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
	UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES		
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	ANPFLANZEN VON BAUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BAUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE	
ST	STELLPLATZE	
TGA	TIEFGARAGE	
PARKIERUNGS-ANLAGE	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STADTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD - PARKIERUNGSANLAGE	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
38° - 45°	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER PARKIERUNGSANLAGE ZU BELASTENDE FLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBESCHREIBUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		§ 9 Abs. 6 BauGB
	KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG	§ 5 Abs. 1 DSchG
	DENKMALSCHUTZBEREICH	

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049), sowie nach § 92 der Landesbauordnung i. d. F. vom 11.07.1994 (GVBl. S.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 17.02.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - neu - (Stadtmitte), 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet Anger, östlich der Hamburger Straße/Am Markt (B 75), südlich des Marktes westlich des Schulzentrums und beidseitig der Emil-Nolde-Straße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.02.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.02.1994 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.03.1994 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Stadtvertretung hat am 05.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1995 bis zum 27.12.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 13.11.1995 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.96 und 17.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 31.07.96 bis zum 02.09.96 erneut öffentlich ausgelegen. 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 22.07.1996 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.1997 gebilligt.

Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke 1a bis 1h bestätigt.

Bargteheide, 26. Mai 1997

Mitsch
(Mitsch)
Bürgermeister



- 2) Der katastermäßige Bestand am 26. MRZ. 1997 sowie die geometrischen Daten der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 22. APR. 1997

Leeb
Groß- und Teetzmann



- 3) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 29.7.1997 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 29.7.1997, Az. 60122-62.006 (13-neu-2.A + Erg.) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder ~~die geltend gemachten Rechtsvorstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.~~

Bargteheide, 04. DEZ. 1997



Mitsch
(Mitsch)
Bürgermeister

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

Bargteheide, 04. DEZ. 1997



Mitsch
(Mitsch)
Bürgermeister

- 5) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15. DEZ. 1997 ~~von~~ ^{bis zum} ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 16. DEZ. 1997 in Kraft getreten.

Bargteheide, 17. DEZ. 1997



Mitsch
(Mitsch)
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER STADT BARGTEHEIDE

für das Gebiet Anger,

östlich der Hamburger Straße/ Am Markt (B 75),

südlich des Marktes, westlich des Schulzentrums

und beidseitig der Emil-Nolde-Straße



SCHEMASCHNITT

M 1:4.000

PARKIERUNGSANLAGE - ANGER

