

# TEIL B - TEXT

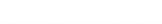
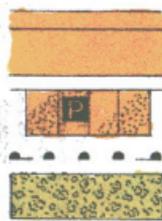
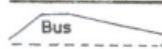
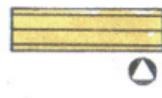
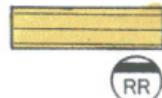
1. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§9(1)13BauGB)
2. Baugrundstückszufahrten sind nur bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. (§9(1)11BauGB)
3. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Louise-Zietz-Weges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. (§9(1)4BauGB)
4. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Louise-Zietz-Weges bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen, mit Ausnahme von als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume. (§9(1)10BauGB)
5. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Gartenbaubetriebe", Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)
6. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)2BauNVO)
7. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende- und empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende- und empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§9(1)1BauGB + §14(2)BauNVO + §1(9)BauNVO)
8. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig. (§9(1)6BauGB)
9. Für Pultdächer und Mansarddächer ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Hierfür ist dann eine Geschossfläche (GF) von 440 qm zulässig. Weitere Dachgeschossebenen als Nichtvollgeschosse sind unzulässig. (§9(1)1BauGB)
10. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine zusätzliche Grundfläche (GR) für Wintergärten oder ähnliche Bauteile mit maximal 35 qm je Baugrundstück zulässig. Die Wintergärten oder ähnliche Bauteile sind nur mit einem Vollgeschoss zulässig. Hierfür dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§9(1)1BauGB + §31(1)BauGB)
11. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GF) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§9(1)1BauGB)
12. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des bestehenden Straßenzuges Louise-Zietz-Weg festgesetzt. Der Bezugspunkt der Fahrbahngradienten wird in der Mitte des jeweils angrenzenden Gebäudes festgelegt. (§9(1)1BauGB)
13. a. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude bei zulässig eingeschossiger Bebauung mit maximal 9,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt.  
b. Bei der Errichtung von zulässig zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern bzw. Mansarddächern werden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude bei Pultdach mit 7,5 m und bei Mansarddach mit 8,5 m Höhe jeweils über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt.  
c. Der Bezugspunkt der Fahrbahngradienten wird in der Mitte des jeweils angrenzenden Gebäudes festgelegt.  
(§9(1)1BauGB)

14. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zurück zu nehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie her sind um mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu nehmen. (§9(1)4BauGB)
15. 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 10 Grad Neigung sind zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
16. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind bis 1,2 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Pultdächern bzw. Mansarddächern. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)
17. Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer und Tonnendächer zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)
18. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 20 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dacheil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dacheil mit Neigungen von 15 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Tonnendächer gelten diese Dachneigungsvorschriften nicht. (§9(4)BauGB + §92LBO)
19. Bei Giebelwälmern ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
20. 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. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)
21. Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. (§9(4)BauGB + §92LBO)
22. Auf den Wohnbaugrundstücken sind im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes bis zu einem Abstand von 8,0 m zur vorhandenen Straßenachse des Louise-Zietz-Weges Außenwohnbereiche als Terrassen, Loggien sowie Balkone unzulässig. Wintergärten sind innerhalb dieses Abstandes von 8,0 m zur Straßenachse zulässig. (§9(1)24BauGB)
23. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)20BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

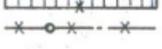
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13A -NEU- 1. Änderung und Ergänzung	59(7)BauGB
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. I) Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 220 qm)	59(1)1BauGB
Baufeld 2	Als Zuordnung: Baufeld 2	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	59(1)2BauGB
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	59(1)10BauGB
	<u>VERKEHRSLÄCHEN</u> Verkehrsfläche im Trennsystem Fläche für das Parken von Fahrzeugen - Senkrechtaufstellung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Strassenbegleitgrün	59(1)11BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Busbucht, teilweise in Fahrbahn	
	<u>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</u> Fläche für die Abfallbeseitigung Wertstoffcontainerstandplatz	59(1)14BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Regenwasserrückhaltebecken	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</u> Zu erhaltender Einzelbaum	59(1)25bBauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

59(6)BauGB

(K)<sub>(6)</sub> Kulturdenkmale nach § 1(2) Denkmalschutzgesetz  
- Fachwerkhaus - (Lohe Nr.19)  
außerhalb des Plangebietes gelegen

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Künftig entfallende bauliche Anlagen
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtfläche
	Vorhandener Einzelbaum
	Künftig entfallender Einzelbaum
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen
	Künftig entfallender Knick

Katasterbezeichnungen:  
Teich, Gehweg



# SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13A -NEU- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET: südwestlich / südöstlich Louise-Zietz-Weg

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09. Dezember 2005

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13A -neu- 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: südwestlich / südöstlich Louise-Zietz-Weg

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

## VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 28. April 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 06. Juni 2005 erfolgt.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- b) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 28. April 2004 und am 16. März 2005 den Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- c) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 14. Juni 2005 bis zum 28. Juni 2005 durchgeführt worden.  
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 06. Juni 2005.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- d) Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind nach § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 27. Mai 2005 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Juli 2005 aufgefordert worden.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- e) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am 18. August 2005 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- f) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 18. August 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 13. September 2005 bis zum 14. Oktober 2005 während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr - 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 05. September 2005 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01. September 2005 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. Oktober 2005 aufgefordert worden.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- h) Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 18. August 2005 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2005.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- i) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 09. Dezember 2005 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- j) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen am 09. Dezember 2005. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09. Dezember 2005 gebilligt.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- k) Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Bargteheide, den **15. Dez. 2005**
- l) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 **19. Dez. 2005** 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 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am **20. Dez. 2005** in Kraft getreten.  
Bargteheide, den **20. Dez. 2005**



## STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 13A -NEU- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

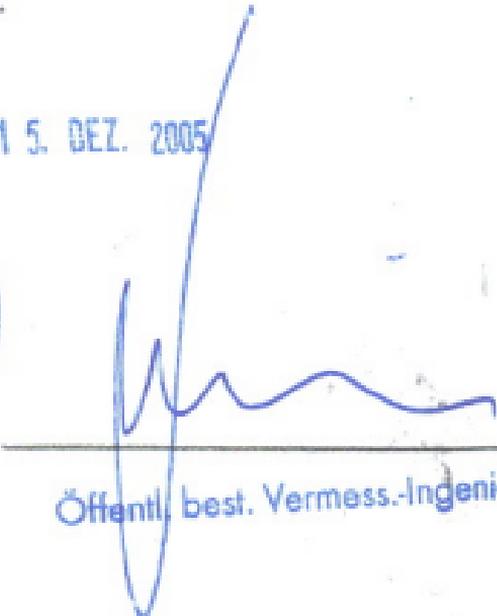
April 05	1. Vorentwurfsfassung		
Mai 2005	Vorentwurfsbeteiligung		
Aug. 2005	Entwurfsbeteiligungsverfah.		
Dez.2005	Satzung		

# WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am **09. DEZ. 2005**  
sowie die geometrischen Festlegungen der  
neuen städtebaulichen Planungen werden als  
richtig bescheinigt.

Ahrensburg den **15. DEZ. 2005**



  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur