

# **SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19**

**FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE "KRUTHORST" UND DEM "HUFEISENRING", NORDWESTLICH DES  
WOHNGEBIETES "AN DEN TEICHEN"**

# Text Teil B

- 1. Allgemeine Wohngebiete (BauGB §9 Abs.1 Nr.1 und BauNVO §1 Abs.6 Nr.1)**  
In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des §4 Abs.3 BauNVO Nr.4 - 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 2. (Entfällt)**

**3. Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 )

- a) In den von den Erschließungsstraßen abgewandten, hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig.
- b) (Entfällt)
- c) Nebenanlagen müssen einen Abstand von 3,00 m zum Knickfuß einhalten.
- d) Zufahrten und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- e) Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

**4. Zulässige Wohnungsanzahl und Mindestgröße der Baugrundstücke** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 3)

Die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sowie die Mindestgröße der Grundstücke, einschliesslich der zugehörigen Grünflächen, beträgt für:

- a) 1 Einzelhaus                      2 Wohnungen              500 m<sup>2</sup> Grundstücksmindestgröße
- b) 1 Doppelhaushälfte              1 Wohnung                  350 m<sup>2</sup> Grundstücksmindestgröße

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB § 9 Nr. 2)

- a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) muss mindestens 30 cm und kann maximal 50 cm über der Gradiente (Straßenachse) auf Höhe der Grundstücksmitte erstellt werden. (Gilt nur für Grundstücke die unmittelbar an einer Erschließungsstraße liegen.)
- b) (Entfällt)
- c) Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der OKEF, beträgt für Einzel- und Doppelhäuser 4,60 m. Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der OKEF, beträgt für Einzel- und Doppelhäuser 8,50 m.

**6. Pflanzfestsetzungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b)

Für die neu anzupflanzenden Hecken und neu anzulegenden Knicks sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

**7. Gestaltungsfestsetzungen** (BauGB § 9 Abs. 4 i.V.m. § 92 LBO)

**a) Dächer**

Als Dachformen sind nur Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

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 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 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.

Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern.

Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.

Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Dachgauben dürfen in einer Breite bis max. 3,00 m ausgeführt werden. Bei Gaubendächern, die als Schleppdach ausgeführt werden, darf das Dach mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes ansetzen. Die Breite der Summe der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Länge des Hauptdaches erreichen.

**b) Einfriedigungen**

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

**8. Verkehrsflächen / Führung von Versorgungsleitungen** (Entfällt)

**b) Anzahl der Parkplätze und der Straßenbäume innerhalb der Erschließungsstraßen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Innerhalb der Erschließungsstraße A im Trennsystem sind in der festgesetzten Fläche für das Parken von Fahrzeugen mindestens 25 Parkplätze zu errichten. Die festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Je Parkplatz ist mindestens 1 Straßenbaum zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraßen ist folgende Anzahl von Parkplätzen zu errichten, bzw. Straßenbäume zu pflanzen:

C	10	Parkplätze	10	Straßenbäume
E1	4	Parkplätze	4	Straßenbäume
E2	4	Parkplätze	4	Straßenbäume
E3	2	Parkplätze	2	Straßenbäume

Gestaltung der Parkplätze in Längsaufstellung.

2 Parkplätze sind zusammenzufassen und durch Pflanzinseln von mindestens 6 m<sup>2</sup> mit Einzelbaum zu begrenzen.

**c) Sichtflächen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10)

Die festgesetzten Sichtflächen sind von Bauten und sichtbehindernden Bewuchs von mehr als 0,70 m über Straßenniveau dauernd freizuhalten.

**d) Führung von Versorgungsleitungen** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13)

Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes (z.B. für elektrische Energie, Telekommunikation, Television) sind nur unterirdisch zulässig.

**9. Schallschutz** (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Zur Minderung der Lärmimmission werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

**a) (Entfällt)**

**b) Passive Schallschutzmassnahmen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Ausbauteile müssen folgende Bedingungen erfüllen:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erfR' <sub>w,rcs</sub>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
[dB (A)]			
III	61 – 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenteils ( Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die Baufläche 23 sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Aussenbauteile gemäss Tabelle im Dachgeschoss
- Schallgedämmte Lüftungen im Erdgeschoss
- Schallgedämmte Lüftungen im Dachgeschoss, an der zukünftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zugewandten Seite und den seitlichen Gebäudefassaden
- Schallgedämmte Lüftungen im Dachgeschoss an der Südwestseite

**10. Ausgleich** (Zuordnungsfestsetzung BauGB § 1a )

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 253 der Flur 4, Gemarkung Bargtheide.

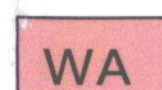
# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

## I Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB )



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



offene Bauweise,  
nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich

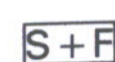
## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



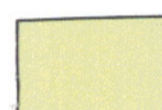
Öffentliche Grünfläche



Knick



Sport und Freizeitfläche (naturnah gestaltet)



Private Grünfläche



Knick

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen



Bäume erhalten



Knick anpflanzen



Knick erhalten

## Sonstige Festsetzungen



Bauflächennummer



zu schützende Gebäudeseiten ( s.Text Teil B Ziffer 9b )  
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB )

## Nachrichtliche Übernahme



Knick geschützt nach § 15b LNatSchG

## Darstellung ohne Normcharakter



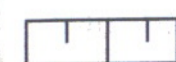
Vorhandene Gebäude



Grundstücksgrenzen

43 ;  $\frac{61}{99}$

Flurstücksbezeichnung



Böschung



Sichtflächen

M

Mülltonnenstellplatz zur Abholung

# VERFAHRENSVERMERKE:

<p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 06.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 01.10.2007 erfolgt.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>
<p>Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 06.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Vorentwurf beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung am 29.04.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.04.2008 gebilligt.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>
<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 09.10.2007 bis zum 23.10.2007 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgt durch Abdruck im "Stormarner Tageblatt" am 01.10.2007.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Der katastermäßige Bestand am 22.04.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Kiel, den 22.04.2008</p>  <p>Vermessungsbüro Overath und Sand</p>
<p>Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.10.2007 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2007 aufgefordert worden.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>
<p>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 17.01.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss der 2. Änderung 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 23.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formschrift 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 24.06.2008 in Kraft getreten.</p> <p>Bargteheide, den 24.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>
<p>Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 17.01.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 12.02.2008 bis zum 14.03.2008 während folgender Zeiten:          -Dienststunden- Mo 8.30-12.30 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 7.30-12.30 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Mi 8.30-12.30 Uhr, Do 14.30-18.00 Uhr, Fr 8.30-12.30 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 04.02.2008 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.          Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben 06.02.2008 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.03.2008 aufgefordert worden.</p> <p>Bargteheide, den 19.06.2008</p>   <p>Bürgermeister</p>