

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In allen Mischgebieten sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbau-
betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO
sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes.

1.2 In den Gebieten 2, 3 und 4 sind im Erdgeschoß ausschließlich Einzelhandel, Schank- und
Speisewirtschaften, sowie Dienstleistungen zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO i.V. §9 Abs. 3 BauGB).

1.3 In den Gebieten 2, 3 und 4 ist im Untergeschoß eine Tiefgarage mit mindestens
30 öffentlichen Park&Ride-Parkplätzen vorzusehen (§1 Abs. 7 BauNVO i.V. §9 Abs. 3 BauGB).



2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22/23 BauNVO)

Abweichungen bis zu 1,5m von Baugrenzen und Baulinien sind zulässig, wenn diese
durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (Erker, Treppenaufgänge) oder untergeordnete
Bauteile (Vordächer, Traufe) bedingt sind.

2a. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB)*

Für die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen sind folgende Bezugspunkte
bindend: Für Gebiet 4 gilt der festgelegte Bezugspunkt BP 1, für Gebiet 3 BP 2 und für
Gebiet 2 der BP 3.

* ergänzt aufgrund der Hinweise des Kreises Stormarn/Planungsbehörde vom 15.03.99

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit
einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 30 +/- 5° festgesetzt.
Für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Wohnräume (Wohn-, Schlaf-
und Kinderzimmer) sind zu den schienenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.
Ausnahmen sind jeweils bis zu 30% der Wohnräume einer Wohnung zulässig.

4.2 Für alle Geschosse ist an den jeweiligen Gebäudefronten passiver Schallschutz
entsprechend folgender Zuordnung festgesetzt:

- östliche Gebäudefronten : Lärmpegelbereich V,
- nördliche Gebäudefronten : Lärmpegelbereich V,
- westliche Gebäudefronten :
 für den Bereich nördlich der Durchfahrt: Lärmpegelbereich V,
 für den Bereich südlich der Durchfahrt: Lärmpegelbereich IV,
- südliche Gebäudefronten : Lärmpegelbereich IV.

Entsprechend der Lärmpegelbereiche sind für den ständigen Aufenthalt von Personen
dienende Räume folgende resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w, res.) für das
jeweilige gesamte Außenbauteil zu erreichen:

Lärmpegelbereich IV : 40 dB für Wohnungen / 35 dB für Büro- und Geschäftsräume,
Lärmpegelbereich V : 45 dB für Wohnungen / 40 dB für Büro- und Geschäftsräume.

Alle Fenster und Balkontüren der Wohnungen sind mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

Die Schalldämmmaße für Wohnungen sind so ausulegen, daß die Lärmemissionen von außen
auf einen Innenraumpegel von maximal 35 dB (A) reduziert werden.

Um zusätzliche Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoff - Emissionen für die in den
Gebäuden Arbeitenden bzw. Wohnenden zu unterbinden, sind bei der Anforderung / Installation
aller Be- und Entlüftungsanlagen der Gebäude die Emissionsrichtungen zu berücksichtigen. Dies
sowie ausreichende Schalldämmung ist in den betreffenden Baugenehmigungsverfahren
nachzuweisen.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung
der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der
DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993

HINWEISE:

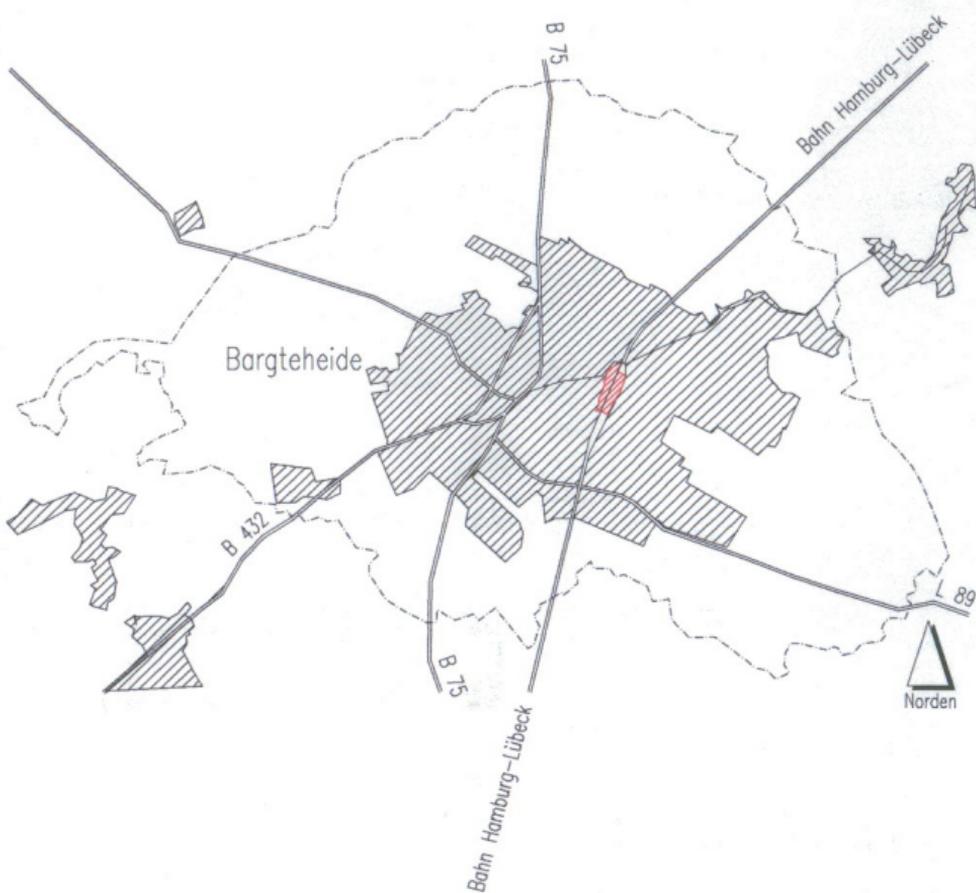
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der rechtsverbindlichen
Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide (seit 1985) und im Bereich der
rechtsverbindlichen Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide (seit 1984).

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, daß

- die Grundstücksflächen entlang der Bahn so zu gestalten sind, daß dem
Bahnkörper kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeleitet wird, und
- Gehölze und Sträucher so zu wählen sind, daß der Überhang nicht die Sicherheit
des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre
artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, daß bei Windwurf und
Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Die erhöhten
Sicherheitsabstände für einen künftig elektrischen Betrieb gemäß Bestimmungen
DS 800 01 der deutschen Bahn sind zu gewährleisten.

ÜBERSICHTSPLAN

○ Plangebiet



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN :

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

 Mischgebiet

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

GR max maximale Grundfläche
II maximale Zahl der Vollgeschosse
TH max maximale Traufhöhe
FH max maximale Firsthöhe

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

g geschlossene Bauweise
SD Satteldach
 Baulinie
 Baugrenze
LH mind. Lichte Höhe als Mindestmaß

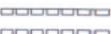
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Parkfläche
P+R Parkfläche für Park + Ride (s.a. Textteil B Nr. 1.3)
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- und Ausfahrtsbereich
 Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 und §16 Abs. 5 BauNVO)
Gebiet 1, 2, Bezeichnung für Gebiete, die durch vorstehendes Planzeichen voneinander abgegrenzt werden (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO) *
 Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

* ergänzt aufgrund der Hinweise des Kreises Stormarn/Plangenehmigungsbehörde vom 15.03.99

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung):

-  Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
-  Arkaden oder Auskragung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 21 BauGB)
-  Durchfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa Tiefgarage s. Textteil B Nr. 1.3
- P+R Park and Ride s. Textteil B Nr. 1.3
-  Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)
(Es gilt für Gebiet 2 Bp3, für Gebiet 3 Bp2 und für Gebiet 4 Bp1)

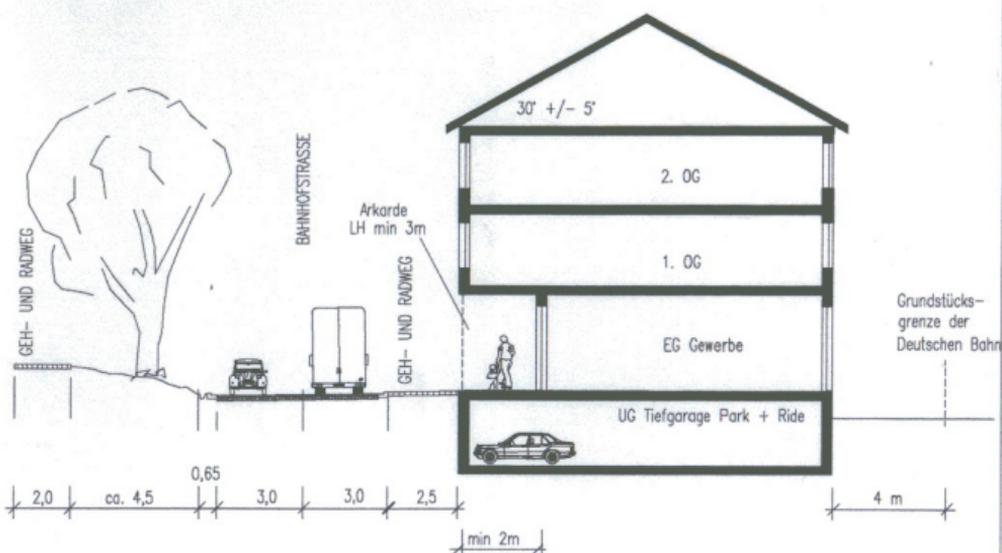
Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs. 6 BauGB)

-  Bahnanlagen
-  einfaches Kulturdenkmal

Darstellung ohne Normcharakter:

-  bestehendes Gebäude, zum Abriß vorgesehen
- $\frac{35}{122}$ Flurstücksnummern
-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksgrenzen (künftig entfallend)
- entwurfsverdeutlichende Linien ohne Festsetzungscharakter

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER :



Systemschnitt A – A
Bahnhofstrasse – Neubebauung

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches '86 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der LBO in der Fassung vom 21.07.94 (GVBl.Sch.-H./S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ~~15.09.98~~ ~~12.12.98~~ und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 / 1.Änd. "Bahnhofstraße" für das Gebiet Bahnhofstraße 1-11, die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahnhofstraße und der geplanten K12 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am ~~22.9.93~~ ~~und am~~
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am ~~1.12.95~~ erfolgt.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ~~12.12.95~~ ~~12.6.95~~ durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am ~~1.12.95~~.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~16.5.95~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Die Stadtvertretung hat am ~~11.9.96~~ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ~~18.10.96~~ ~~16.10.96~~ bis zum ~~18.10.96~~ während folgender Zeiten: ~~Dienststunden~~ nach §3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 ~~2.10.96~~ in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~1.10.96~~ von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am ~~24. SEP. 1998~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **08. DEZ. 1998**

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~24.5.97~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

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 ~~15.5.98~~ ~~15.6.98~~ während folgender Zeiten ~~Dienststunden~~ erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den ~~geänderten und ergänzten~~ Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ~~4.5.98~~ im ~~Stormarner Tageblatt~~ ~~50~~ Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ~~.....~~ bis ~~.....~~ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. ~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ~~15.09.98~~ ~~21.09.98~~ ~~19.98~~ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ~~14.5.97~~ ~~21.9.97~~ ~~4.2.98~~ gebilligt.

Stadt Bargteheide, den **02. DEZ. 1998**



- Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am ~~14.12.98~~ dem Landrat des Kreises Stormarn ~~Landesminister~~ angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ~~15.3.99~~ ~~15.3.99~~ Az.: ~~6022-62.006/99~~ erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht ~~oder~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße ~~beheben~~ ~~wurden~~ ~~sind~~.

Stadt Bargteheide, den **26. APR. 1999**



- Der Bürgermeister -

Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den ~~satzungsändernden~~ Beschluß der Stadtvertretung vom ~~.....~~ behoben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom ~~.....~~ Az.: ~~.....~~ bestätigt.

Stadt Bargteheide, den ~~.....~~

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

Stadt Bargteheide, den **26. APR. 1999**



- Der Bürgermeister -

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 ~~3.5.99~~ durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" 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 und §4 (3) GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ~~4.5.99~~ in Kraft getreten.

Stadt Bargteheide, den **05. MAI 1999**



- Der Bürgermeister -

STADT BARGTEHEIDE B-PLAN 1/1. ÄNDERUNG "BAHNHOFSTRASSE"

Für das Gebiet: Bahnhofstr. 1-11, die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahnhofstr. und der geplanten K12 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck.

Stand: November 1998

M. 1:1000

SCH / fb/ ks



stadtplanung bruns