

TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist eine Bebauung jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig, eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau ist gleichfalls unzulässig mit Ausnahme der zu erhaltenden Einzelbäume.
2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Knick- und deren Erhaltung werden festgesetzt als landschaftsgerechte Anpflanzung zur Ortsrandbegrenzung und Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise:
Als Grundbepflanzung mit einem Flächenanteil von 45%: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere.
Zur Auflockerung mit einem Flächenanteil von 55%: Hundsrose, Filtrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Holunder, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.
Als Pflanzfläche ist ein mindestens 0,80 m hoher, in der Krone mindestens 1,00 m breiter Erdwall herzurichten.
3. Bei der Errichtung von Transformatorstationen sind diese mit der Oberkante des Sockels gegenüber der Höhe des zugehörigen Fußwegabschnittes um mindestens 0,30 m abzusenken und zur weiteren Verbesserung des Ortsbildes zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer lebenden Hecke einzugrünen. Es dürfen nur Pflanzen nachfolgender Arten verwendet werden: Linguster, Weißdorn, Hainbuche.
4. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zu Gunsten der Stadt Bargteheide, der Versorgungsträger sowie den in der Planzeichnung jeweils zugeordneten Grundstücken.
5. Die Sockelhöhen der Gebäude werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt, für rückwärtig liegende Grundstücke wird das zugehörige Straßenniveau über den jeweiligen Bereich des GFL-Rechtes bestimmt.
6. Die konstruktive Höhe der Drepel wird mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.
7. Die zulässigen Dachneigungen werden mit 35 Grad Neigung bis 48 Grad Neigung festgesetzt.
Abweichend werden für Anbauten als Erker, Veranden, Wintergärten, überdachte Balkone und Terrassen sowie Windfänge die zulässigen Dachneigungen mit 25 Grad Neigung bis 48 Grad Neigung festgesetzt.
Abweichend werden für überdachte Pkw-Einstellplätze (Carports) und Garagen die zulässigen Dachneigungen mit 0 Grad Neigung bis 48 Grad Neigung festgesetzt.
Abweichend sind für Giebelwalme Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.
8. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Jersbeker Straße (Kreisstraße 56) zugewandten Gebäudeseite, das ist im Bereich Jersbeker Straße Nr. 37 bis Nr. 55 die Nordostost-Seite, im Bereich Jersbeker Straße Nr. 57 bis Nr. 69 die Nordnordost-Seite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV auch der seitlichen Gebäudeseiten, unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.
9. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabellen 1 und 2 für die Lärmpegelbereiche II, III und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Jersbeker Straße (Kreisstraße 56) bezogene seitliche Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten; im Lärmpegelbereich III sind für die seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten; im Lärmpegelbereich II sind für die seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten.
Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Aussenlärmpegel in dB(A)	Bewertetes Schalldämmmaß: R_w (Aussenwände) R_w (Fenster) in dB			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume		Büroräume	
		Aussenwand ¹⁾	Fenster	Aussenwand ¹⁾	Fenster
II	56 - 60	35	30	30	25
III	61 - 65	40	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35	35

1) Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden.











Beträgt die Fensterfläche in der zu betrachtenden Aussenwand eines Raumes mehr als 60 % der Aussenwandfläche, dann sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Aussenwände zu stellen.

10. Nach §9(1)24 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei den zur Jersbeker Straße vorderliegenden Grundstücken (Jersbeker Straße, ungerade Nr. 37- 51; 53 - 67, Neue Straße Nr. 1 und 2, Jersbeker Straße Nr. 69) bei der Neuerrichtung von Garagen oder sonstigen geschlossenen Nebenanlagen seitlich der Hauptbaukörper diese nur als Anbauten an die Hauptbaukörper zu errichten, bzw. durch eine geschlossene, mindestens 2,25 m hohe Wand an die Hauptbaukörper anzubinden. Verschließbare Durchgänge sind zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 - Neuaufstellung -	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
WR	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> § 9 (1) 1 BauGB	
WA	Reines Wohngebiet	
	Allgemeines Wohngebiet	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
0,2	Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,2)	
0,4	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,4)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> § 9 (1) 2 BauGB	
o	Offene Bauweise	
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> § 9 (1) 10 BauGB	
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> § 9 (1) 11 BauGB	
	Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Grundstückszufahrt	
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</u> § 9 (1) 12 BauGB	
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Transformatorstation	
	<u>FÜHRUNG VON HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN</u> § 9 (1) 13 BauGB	
	Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (z.B. 11 kV)	
	<u>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</u> § 9 (1) 15 BauGB	
	Private Grünfläche	
SG	Schutzgrün	
	<u>WASSERFLÄCHEN</u> § 9 (1) 16 BauGB	
	Wasserfläche - Graben mit Böschungen	
	<u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> § 9 (1) 21 BauGB	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
G F L	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> § 9 (1) 24 BauGB	
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
LPB IV	Lärmpegelbereich nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabelle 1 (z.B. IV)	
	<u>FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u> § 9 (1) 25a BauGB	In Verbindung mit § 9 (1) 25b BauGB
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - Knick	
	Zu pflanzender und zu erhaltender Einzelbaum - Linde-	
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> § 9 (1) 25b BauGB	
	Zu erhaltende Bepflanzung - Einzelbaum	
	Zu erhaltende Bepflanzung - Hecke	

Anzeigeverfahren durchgeführt gemäß Verfügung

62/22-62.006 (20-neu-)

vom 17.9.97


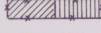
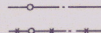
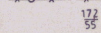
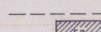

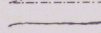

Bad Oldesloe, den 17.9.97

DER LANDRAT

Landrät

Bauaufsichts- und Planungsamt
Plangenehmigungsbehörde

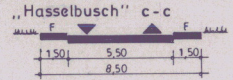
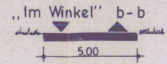
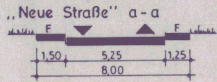
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Künftig entfallende bauliche Anlagen
	Flurstücksgrenze
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
172 55	Flurstücksbezeichnung
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Hausnummer mit Zuordnung zur Straße
	Sichtfläche
	Höhenlinie

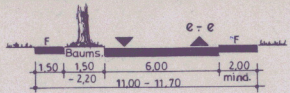
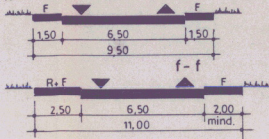


STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

REGELQUERSCHNITTE



„Jersbeker Straße“ d - d



SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 - NEUAUFSTELLUNG -

GEBIET: Westlich, südwestlich Jersbeker Straße, ungerade Nr.37 bis Nr. 69, beidseitig Neue Straße, Nr. 1 bis Nr. 31 und Nr. 2 bis Nr. 44, beidseitig Im Winkel Nr. 1 bis Nr. 9 und Nr. 2 bis Nr. 10a, nördlich Glindfelder Weg Nr. 2 und Nr. 4, nördlich Hasselbusch, ungerade Nr. 35 bis Nr. 59, Grundstücksteilflächen südlich Hasselbusch, Nr. 30, Nr. 32 und Nr. 40.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253) in der zur Zeit geltenden Fassung

sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S.86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23. November 1989

und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn sowie der Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 - Neuaufstellung für das Gebiet: Westlich, südwestlich Jersbeker Straße, ungerade Nr. 37 bis Nr. 69, beidseitig Neue Straße Nr. 1 bis Nr. 31 und Nr. 2 bis Nr. 44, beidseitig Im Winkel, Nr. 1 bis Nr. 9 und Nr. 2 bis Nr. 10a, nördlich Glindfelder Weg, Nr. 2 und Nr. 4, nördlich Hasselbusch, ungerade Nr. 35 bis Nr. 59, Grundstücksteilflächen südlich Hasselbusch, Nr. 30, Nr. 32 und Nr. 40.

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

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26. März 1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 22. April 1987 erfolgt.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 3. Februar 1988 durchgeführt worden. Weiter ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 27. Januar 1988 bis zum 26. Februar 1988 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 25. Januar 1988.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. Januar 1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Die Stadtvertretung hat am 21.04.1988 und 16.02.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28. September 1988 bis zum 27. Oktober 1988 während der Dienststunden und vom 26. Juli 1989 bis zum 28. August 1989 während der 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 19.09.1988 und 17.07.1989 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.1988+ 10.07.1989 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Der katastermäßige Bestand am 1.1.1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 27. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.04.1988, am 16.02.1989 und am 23.11.1989 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23. November 1989 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 23. November 1989 gebilligt.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



BÜRGERMEISTER

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 19. Juni 1991 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 17. September 1991 Az.:62/22-62.006(20-neu-) erklärt, daß er keine / die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Bargteheide, den 26. Juli 1993



BÜRGERMEISTER

Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den ~~setzungsändernden~~ Beschluß der Stadtvertretung vom 20. Mai 1992 behoben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 16. 7. 1993 Az.: 60/22-62-006(20-neu-) bestätigt.

Die Hinweise sind beachtet.

Bargteheide, den 26. Juli 1993



BÜRGERMEISTER

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

Bargteheide, den 26. Juli 1993



BÜRGERMEISTER

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 Landesbauordnung 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 02. AUG. 1993 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 03. AUG. 1993 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 03. AUG. 1993



BÜRGERMEISTER

Aug. 1988	Febr. 1990	
Juni 1989	Mai 1991	
Juni 1993		

Planverfasser:
- ML-PLANUNG
GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH
ALTE DORFSTRASSE 2, TEL. 04531/5712
2081 MEDDEWADE
Meddewade, den 27. Mai 1991

VERFAHRENSVERMERKE:

Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 23. November 1989 ist der Entwurf des Bebauungsplanes geändert worden. Hierzu ist ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingeleitet, bei dem den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29. November 1989 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden ist.

Bargteheide, den 31. Mai 1991



[Handwritten signature]
