

STADT BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 - NEU

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

TEIL B - TEXT

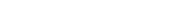
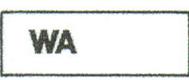
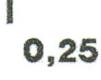
1. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung des § 4 Abs. 2 Nr. 2 „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)
2. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
3. Die maximale Firsthöhe wird im eingeschossigen Bereich mit + 9 m über Oberkante Gelände (Mittelwert aus der Höhe aller Gebäudeseiten) festgesetzt. Gebäudesockel (entspricht Oberkante Erdgeschossfußboden) dürfen im Mittel nicht mehr als 0,50 m über Oberkante Gelände liegen.
(§ 9(1)1 BauGB)
4. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für Anlagen nach § 19(4) Satz 1 Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO)
5. Oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist.
(§ 9(1)1 BauGB)
6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Diese Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9(1)4 BauGB)
7. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt im eingeschossigen Bereich zwei Wohnungen.
(§ 9(1)6 BauGB)
8. Die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze und Wege, sind mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflächig verlegte Pflasterung oder als wassergebundene Decke herzustellen.
(§ 9(1)20 BauGB)
9. Zufahrten für mit GFL-Rechten belastete Grundstücke sind außerhalb der mit GFL-Rechten belasteten Flächen nicht zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten für das Grundstück Erlenweg 6 darf 3,2 m nicht überschreiten; für das Grundstück Erlenweg 4 ist eine Breite bis 3,5 m zulässig.
(§ 9(1)21 BauGB)
10. Auf den rückwärtigen Grundstücken ist jeweils auf der, den Straßen zugewandten Hälfte ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen.
(§ 9(1) 25 a BauGB)
11. Flachdächer von Nebengebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 15 qm sind fachgerecht extensiv zu begrünen.
(§ 9(1) 25 a BauGB)

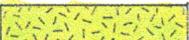
12. Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
(§ 9(1) 25 a+b BauGB)
13. Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Erlenweges sowie des Kastanienweges sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über der vorhandenen Straße zulässig.
Sofern auf den Grundstückseinfriedigungen zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden, gilt die Höhenbeschränkung auch für die Einfriedigung und Bepflanzung als zulässige Gesamthöhe für alle vorgenannten Straßen.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
14. Außenwände sind in rotem, rotbraunem oder gelbem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen.
Entlang des Erlenweges und des Kastanienweges (Straßenrandbebauung) wird die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude auf die Fassadengestaltung eingeschränkt, die auf dem Baugrundstück bzw. den Nachbargrundstücken (Hauptgebäude) vorhanden ist. 30 % der Wandfläche (Fassadenöffnungen sind bei der Berechnung der Wandflächen nicht mitzurechnen) können abweichend gestaltet werden. Garagen sind in der Außenwandgestaltung den Hauptbaukörpern anzugleichen.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
15. Bauliche Anlagen sind mit einem Dach mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad und einer roten, braunen oder anthrazitfarbenen Pfanneneindeckung zu gestalten. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
Begrünte Dächer (Grasdächer) sind auf den rückwärtigen Grundstücken ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mind. 12 Grad zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO + § 31(1) BauGB)

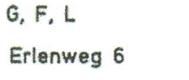
ZEICHENERKLÄRUNG

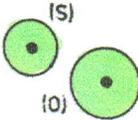
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

| | | |
|--|--|--------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23- neu -1. Änderung und Ergänzung | §9(7)BauGB |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | §16(5)BauNVO |
|  | <u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung | §9(1)1 BauGB |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze | |
|  | <u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Nur Einzelhäuser zulässig Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig | §9(1)2 BauGB |
|  | Baugrenze | |

| | | |
|---|--|---------------|
|  | <u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche - V - | §9(1)11 BauGB |
|  | Grundstückzufahrt | |
|  | Straßenbegrenzungslinie | |
|  | Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung | |
|  | Straßenbegleitgrün | |

| | | |
|--|--|---------------|
|  | <u>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | §9(1)21 BauGB |
|  | Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L) Grundstücksbezeichnung als Zuordnung (z.B. Erlenweg 6) | |

| | | |
|--|---|----------------|
|  | <u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN</u> - zu erhaltender Straßenbaum - zu erhaltender Obstbaum | §9(1)25b BauGB |
|--|---|----------------|

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|--|---|
|  | Vorhandene bauliche Anlagen |
|  | Vorhandene Flurstücksgrenzen |
|  | In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
|  | Flurstücksbezeichnung |
|  | Vorhandene Nadelgehölzgruppe |
|  | Vorhandener Nadelgehölzbaum |
|  | Künftig entfallender Einzelbaum |
|  | Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen mit Bezeichnung (z.B. Eiche) |



Satzung der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Wendeanlage Kastanienweg sowie Flurstück 17/22 und
Erlenweg 4 und 6

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05. November 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Wendeanlage Kastanienweg sowie Flurstück 17/22 und Erlenweg 4 und 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 19. Februar 2015. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ erfolgt am 01. Juni 2015.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 19. Februar 2015 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.
4. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 19. Februar 2015 und am 30. April 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. Juni 2015 bis zum 10. Juli 2015 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 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01. Juni 2015 in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 27. Mai 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Juli 2015 aufgefordert.

Bargteheide, den 24. NOV. 2015




BÜRGERMEISTER

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05. November 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 23 –neu- 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05. November 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den 24. NOV. 2015

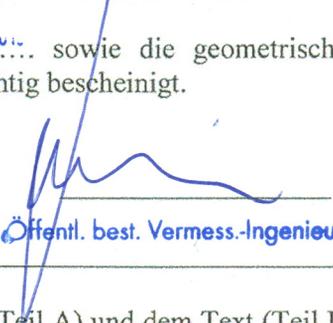



BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 11. NOV. 2015




Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargteheide, den 24. NOV. 2015




BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am30.11.2015..... 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am01.12.2015..... in Kraft getreten.

Bargteheide, den 01. DEZ. 2015




BÜRGERMEISTER