

TEIL B TEXT

1. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Rathausstraße ist eine eingeschossige Bauweise als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BBauG zulässig.
2. Die geschlossene Bauweise kann durch Passagen, überdachte Gänge und ähnliche Verbindungen als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG unterbrochen werden.
Der § 21a (2) BauNVO findet als Ausnahme Anwendung.
Innerhalb der Bauflächen A-E sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
3. Die Dächer der Häuser A - E werden mit Dachneigungen von 38° festgesetzt. Für die Bebauung in der Rathausstraße werden Dachneigungen von 25 - 60° festgesetzt. Das Dach des Blockes X wird als Flachdach festgesetzt.
6. Baugestalterische Festsetzungen
 - 6.1 Diese Festsetzungen gelten für alle Gebäudeansichten der Rathausstraße.
 - 6.2 Allgemeine Anforderungen

Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich nach Maßgabe dieses Textes, insbesondere hinsichtlich Gebäude und Dachform, Größe und Proportionen, Ausbildung der Wandfläche einschließlich Reliefbildung, Öffnungen und Gliederungen sowie konstruktiver Struktur, Oberflächenwirkung und Farbe in das Straßenbild einfügen.
 - 6.3 Baukörper

Neubauten und bauliche Veränderungen, die eine Frontlänge von 12 Meter überschreiten, sind durch vertikale Gliederung so zu gestalten, daß eine kleinteilige Grundstücksstruktur im Straßenbild erkennbar bleibt.
 - 6.4 Fassaden

(1) Nebeneinanderliegende Fassaden sind unterschiedlich zu gestalten. Fassadenwiederholungen, wie symmetrische Anordnungen und Zwillingsbildungen, sind unzulässig.

(2) Die vertikale Gliederung der Fassaden ist durch vertikal durchlaufende Vor- und Rücksprünge, Erker, Fensterreihen, unterschiedliche Materialien und Farbe zu betonen.

(3) Die Tiefe der vertikalen Vor- und Rücksprünge gegenüber der Bauflucht darf einen Meter nicht überschreiten.
 - 6.5 Dächer

(1) Durchlaufende Dächer über gegliederten Baukörper sind unzulässig. Es sind Satteldächer oder verwandte Dachformen vorzusehen.

(2) Dachaufbauten sind gestalterisch und konstruktiv der Dachfläche anzupassen. Technisch notwendige Dachaufbauten sollen auf der Gebäuderückseite angeordnet werden, die von Straßen und Plätzen nicht einzusehen sind.

(3) Die Summe der Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Hälfte der Traufflänge nicht überschreiten. Zum seitlichen Rand der jeweiligen Dachfläche ist ein Abstand von mindestens 1,50 Meter einzuhalten.

(4) Die Dachfläche zwischen OK Gaube und First muß jeweils in der Dachschräge gemessen mind. 1 m betragen. Das gleiche gilt sinngemäß für Dacheinschnitte.
 - 6.6 Wandöffnungen und Schutzdächer

(1) Fassaden müssen in jedem Geschoß durch Öffnungen (Fenster, Türen und dergleichen) untergliedert werden.

(2) Mit Ausnahme der Schaufensterzone sind Fensterformen zu verwenden, die die vertikale Gliederung der Fassade unterstreichen.

(3) Kraglatten, Schutzdächer oder ähnliche bauliche Elemente sind zulässig, wenn sie die vertikale Fassadengliederung berücksichtigen.

(4) Schaufenster müssen aus der Gesamtfassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Das gilt für Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe. Die vertikale Gliederung der Gesamtfassade darf nicht beeinträchtigt werden.

(5) Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.
 - 6.7 Material

(1) Die Materialien einer Fassade sind aufeinander abzustimmen. Mauerwerk und Gefache sind in rot bis rotbraunem Ziegel auszuführen und in weiß bis grau zu verfugen. Materialien mit glänzender Oberfläche, Mauerwerksimitation oder Kunststoff-Verkleidungen sind nicht zulässig. Sichtbeton ist nur in untergeordneter Form in Verbindung mit anderen Materialien erlaubt.

(2) Bei Balkon- und Loggienbrüstungen ist Kunststoff nicht zulässig.

(3) Metallisch glänzende Fensterrahmen und Türen dürfen nicht verwendet werden.

(4) Dacheindeckungen mit großflächigem, gewelltem Material sind unzulässig.
 - 6.8 Farben

Die Farbgebung soll die baukörperliche Gliederung unterstreichen. Farbvielfalt und intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.
 - 6.9 Antennen

(1) Außenantennen sind außerhalb der von der Straße aus sichtbaren Fassaden und Dachansichten anzubringen.

(2) Gebäude mit mehr als drei Wohnungen dürfen nur Gemeinschaftsantennen haben.
 - 6.10 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen müssen in Form und Größe auf die Fassade und benachbarte Werbeanlagen abgestimmt werden.

(2) Werbeanlagen und Werbeautomaten dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen. Es sind nur Werbeanlagen bis zu 0,3 Quadratmeter je laufende Meter Frontlänge zulässig.

(3) Die Gesamtfläche je Werbeanlage darf 3 Quadratmeter nicht übersteigen. Als Fläche gilt bei nicht rechteckiger Form der Werbeanlage das Rechteck, das die Anlage umschließt.

(4) Nicht erlaubt sind:
 1. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 2. Lichtwerbung in Leucht- und Reflexfarben
 3. Werbeanlagen in Grünflächen, Freiflächen, unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, an Bäumen, Einfriedigungen, Straßenleuchten und ähnlichen Einrichtungen.

(5) Werbeanlagen, die in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, sind nur als handwerklich gestaltete Berufsschilder bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig.

(6) Plakatwerbung und Beschriftungen auf Wandflächen, Werbeträgern und auf der Außen- oder Innenseite von Fensterflächen sind unzulässig. Bei Schaufenstern können bis zu 1/4 ihrer Flächen für Werbezwecke genutzt werden.
7. Schallschutzmaßnahmen gem. Lärmschutzgutachten vom März 1981

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gem. §9(1) 24 BBauG erforderlich.

Für die Gebäudefronten der Bebauung an der Rathausstraße und dem Vosskuhlenweg sind besonders Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, daß die bewerteten Schalldämmeße eingehalten werden (Entwurf DIN 4109, Teil 6, 2/1980).

Erforderliche bewertete Schalldämmeße für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

$R_{w,1}$ (dB) für Außenwände	$R_{w,2}$ (dB) für Fenster	Bereich
45	40	Rathausstraße, Vosskuhlenweg Flurstücke 13/91 - 19/6
40	35	Vosskuhlenweg Flurstück 251/13 u. 271/13

Für die rückwärtigen Gebäudefronten der Flurstücke 10/7 bis 271/13 sind um 5 dB niedrigere Schalldämmeße $R_{w,1}$ bzw. $R_{w,2}$ zulässig.

Für die rückwertigen Gebäudefronten der Flurstücke 10/8 bis 19/6 sind um 10 dB niedrigere Schalldämmeße $R_{w,1}$ bzw. $R_{w,2}$ zulässig.

Beträgt der jeweilige Flächenanteil der Fenster bzw. Außentüren mehr als 60% der Außenwandfläche, so müssen die Schalldämmeße für Fenster und Türen auf die entsprechenden Werte für Außenwände angehoben werden.
8. Eine Genehmigung zum Abbruch, Umbau oder Änderung des erhaltungswürdigen Gebäudes auf dem Flurstück 12/5 kann gem. § 39h Abs. 1 BBauG versagt werden. Die bauliche Anlage ist gem. § 39h Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BBauG von baugeschichtlicher Bedeutung und prägt das Bild eines Teilbereiches der Rathausstraße. Umbauten und bauliche Veränderungen dürfen den Charakter des Gebäudes nicht beeinträchtigen und bedürfen der Genehmigung nach § 39h BBauG.
9. In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

ZEICHENENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG

 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

 REINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG

Z. B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 16+17 BauNVO

Z. B. II/III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE


Z. B. 0,45 GESCHOSSFLÄCHENZAHL


Z. B. 0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL


BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9 (1) 2 BBauG

o OFFENE BAUWEISE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

 BAUGRENZE


 BAULINIE


 FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG

 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN


 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN


 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE


 VERKEHRSDRUKBERUHIGTE BEREICHE


PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG


 SPIELPLATZ

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU § 9 (1) 21 BBauG BELASTENDE FLÄCHEN

 MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU § 9 (1) 21 BBauG BELASTENDE FLÄCHEN


 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG § 9 (1) 25a+b BBauG


 BÄUME ZU ERHALTUNG § 9 (1) 25 b BBauG


 BÄUME ZU PFLANZEN § 9 (1) 25 a BBauG


FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN § 9 (1) 12 BBauG





 TRANSFORMATORENSTATION


 GEBIETSABGRENZUNG DER 2. AUSLEGUNG


 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR 2, 2.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG § 9 (7) BBauG


 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BBauG


 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 (5) BauNVO

 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 22 BBauG


 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 (1) 24 BBauG


 GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN § 9 (1) 22 BBauG


 GEMEINSCHAFTSGARAGEN § 9 (1) 22 BBauG

 GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE § 9 (1) 22 BBauG

KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUS ANDEREN GESETZEN GEM. § 9 ABS. 6 BBauG


 VORGESCHICHTLICHER URNENFRIEDHOF


 NUMMER DER LANDESAUFNAHME


 ERHALTUNGSWÜRDIGES GEBÄUDE § 39 h

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 FLURSTÜCKSGRENZE

 WEGFALLENDE GRENZE

 IN AUSSICHT GENOMMENE GRENZE

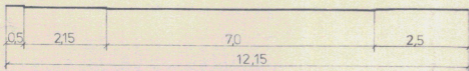
 VORHANDENE GEBÄUDE

 SICHTFLÄCHE

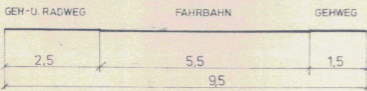
 WEGFALLENDE GEBÄUDE

STRASSENPROFILE M 1:100

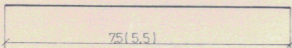
AM STEINKREUZ 1 VORH.



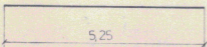
AM STEINKREUZ 2



STRASSE - A -



STRASSE - B -



Auflagenverpflichtung
(30.4.86 Bodenk. u. Alt.
Nutzgenehmigung St. Oldesloe)



SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG U. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST:

Grundstücke „Am Steinkreuz“ Nr. 7, 9, 11, Flurst. 333/12, Rathausstr. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 und 33, einschließlich der rückwärtigen Bereiche bis zur geplanten Bereiche bis zur geplanten Strasse „Am Steinkreuz“ sowie Vosskuhlenweg 1, 3, 5 u. 9.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11. Nov. 1981 (GVOBl. SCHL.-H. S. 249)

sowie des § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung in der Fassung vom 20. Juni 1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 1982 (GVOBl. Schl.-H. S. 66) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 19. Februar 1982 und 21. Oktober 1982 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: Am Steinkreuz, Vosskuhlenweg, Rathausstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG. auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.10.1981

Bargtheide, den 15. März 1982

Aufgestellt durch das:



[Signature]
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.81 bis 30.12.81 ^{sowie vom 29.3.82 - 23.4.82} nach vorheriger Bekanntmachung am 16.11.81 und am 15.3.82 mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Bargtheide, den 15. März 1982



[Signature]
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22. MRZ. 1982 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Katasteramt Bad Oldesloe
Datum: 2. APR. 1982
[Signature]
Leiter des Katasteramtes
(Reg.-Verm. Direktor)

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 21. Oktober 1982 und 19.02.1982 gebilligt.

Bargtheide, den 15. März 1982



[Signature]
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde nach Par. 11 BBauG mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 3.6.82 Az: 6.1/31-62.006 (2-2) und vom 9.5.1983, Az: 6.1/3-62.006 (2-2) 2. Teil betr. -mit Auflagen und Hinweise- erteilt. Die Erfüllung der Auflagen und Hinweise wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 30.4.86 Az 6.1/12-62.006(2-2) bestätigt.

Bargtheide, den 11.6.86



[Signature]
Bürgermeister

Geändert auf Grund der Auflagen und Hinweise der Genehmigungsverfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 3.6.82 und 9.5.83 Az 6.1/3-62.006 (2-2) ... Die Auflagen und Hinweise wurden durch Beschluß der Stadtvertretung vom 14.11.85 als Satzung beschlossen.

Bargtheide, den 11.6.86



[Signature]
Bürgermeister

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

Bargtheide, den 11.6.86



[Signature]
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus dem Text und Planzeichnung, ist am 8. Juli 1986 mit der erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten und liegt mit beigefügter Begründung vom 8. Juli 1986 an, auf Dauer, öffentlich aus.

Bargtheide, den 4. Juli 1986



[Signature]
Bürgermeister

**TEILWEISE VORWEG-
GENEHMIGT**

gemäß Verfügung

61/31 - 62.006 (2-2)

vom 3. JUNI 1982

Bad Oldesloe, den 3. JUNI 1982

DER LANDRAT
des Kreises Stormarn

Dr. Becker-Birck

Dr. Becker-Birck



**RESTBEREICH
GENEHMIGT**

gemäß Verfügung

61/3-62.006 (2-2) 2. Teilbereich

vom 09. MAI 1983

Bad Oldesloe, den 09. MAI 1983

DER LANDRAT
des Kreises Stormarn

Dr. Becker-Birck

Dr. Becker-Birck

