

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bargteheide für den Bereich nordöstlich der Strasse "Südring", östlich der "Hamburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER STRASSE "SÜDRING", ÖSTLICH DER "HAMBURGER STRASSE"

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ (§ 11 BauNVO)

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

- (1) Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss vordringlich der Unterbringung folgender Einzelhandelsnutzungen: Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei. Im zwingend festgesetzten ersten Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Die maximale Verkaufsfläche beträgt:
 - für den Drogeriemarkt 600 m²,
 - für den Getränkemarkt 530 m² und
 - für die Bäckerei mit Cafe 120 m².
- (2) Nutzungen nach § 6 BauNVO (Mischgebiete) sind ausnahmsweise mit Ausnahme von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Die für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbemasten).
- (2) Dachaufbauten aller Art werden auf die Gebäudehöhe angerechnet.
- (3) Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße.
- (4) Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen darf auch durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- (5) Innerhalb der als von Bebauung freizuhaltenden Fläche festgesetzten anbaufreien Zone gemäß § 29 StrWG ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 kleinkronige, standortheimische Laubbäume als Hochstämme, 3xv. mDb., 16-18 zu pflanzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn
Fraxinus excelsior „Nana“ – Kugelesche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“ – Eberesche
Carpinus betulus „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche
Pyrus communis „Beech Hill“ – Wildbirne

Die Bäume sind mit einer niedrigen, flächigen Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1 m zu unterpflanzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Freiflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen.

4. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besondere Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schalldämmmasse eingehalten werden. (DIN 4109 Teil). Dies gilt nicht für die der Hamburger Straße und dem Südring abgewandten nordöstlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseiten.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten gelegen sind. Straßenseitig sind keine offenbaren Fenster zulässig. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen und sind zwingend straßenabgewandt anzuordnen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

Maßgeblicher Aussenlärmpegel:

Lärmpegelbereich III 61-65 dB (A)

Lärmpegelbereich IV 66-70 dB (A)

Lärmpegelbereich V 71-75 dB (A)

Lärmpegelbereich VI 76-80 dB (A)

Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Aussenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5. Sonstige Festsetzungen

(1) Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.

(2) Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen. Zulässig sind zudem Glas, Alu-Wellprofil, Stahl-Kassetten und Mehrschichtplatten.

(3) Dächer

Im als zwingend zweigeschossig festgesetzten Bereich sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig. Im festgesetzten eingeschossigen Bereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Sonstige Sondergebiete "Einzelhandel / Wohnen" (§ 10 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

GHmax Maximale Gebäudehöhe

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



Baugrenze

o Offene Bauweise

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Fußweg



Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

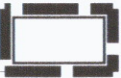
Zweckbestimmung: Stellplatz



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

LPB V

Lärmpegelbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB und § 29 StrWG)



Waldabstand (§ 24 LWaldG)

Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen

206

Flurstücksbezeichnung

1



Flurstücksgrenze



Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23.02.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormamer Tageblatt“ am 02.07.2012 erfolgt.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch gegeben.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 10.07.2012 bis 24.07.2012 durchgeführt.
4. 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 BauGB verzichtet.
5. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 27.11.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 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 und zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2013 bis 17.01.2014 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 08.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 07.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 08.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 08.30 bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 09.12.2013 in dem „Stormamer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 16.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Bargtheide

Stadt Bargtheide, 27.08.2014

(Datum, Siegelabdruck)



Unterschrift

8. Der katastermäßige Bestand am 1. JULI 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg 22. JULI 2014

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift) Vermessungsbüro Karsten Sprick

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Stadtvertretung hat am 09.04.2014 den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2014 bis 14.05.2014 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 08.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 07.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 08.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 08.30 bis 12.30 Uhr nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.04.2014 in dem „Stormamer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 22.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
12. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
13. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Bargteheide

Stadt Bargteheide, 27.08.2014

(Datum, Siegelabdruck)



Unterschrift

H. S.

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

Stadt Bargteheide

Stadt Bargteheide, 27.08.2014

(Datum, Siegelabdruck)



Unterschrift Bürgermeister

H. S.

15. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.09.2014 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 Baugesetzbuch) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.09.2014 in Kraft getreten.

Stadt Bargteheide

Stadt Bargteheide, 16.09.2014

(Datum, Siegelabdruck)



Unterschrift

H. S.