

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER
DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 33

FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER STRASSE "SÜDRING",
ÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Das sonstige Sondergebiet dient vordringlich dem Wohnen für Senioren und Einzelhandelsnutzungen.

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Einzelhandelsnutzungen in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen im Erdgeschoss. Die maximale Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 400 m². Die Summe der Verkaufsflächen darf 675 m² nicht überschreiten,
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO mit einschließt,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordellbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO

2.1 Gebäudehöhe

Die für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Antennenträger. Dachaufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzuganlagen und Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1 m überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße.

2.3 Baugrenzenüberschreitung

An der nordöstlichen Gebäudeseite darf die festgesetzte Baugrenze für die Anordnung von Balkonen um bis zu 1,60 m überschritten werden.

3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Schutz vor Gewerbelärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Bis zum Fortfall der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit Nachtbetrieb in der nordöstlich angrenzenden Nachbarschaft (24 Stunden Betrieb Tankstelle), sind in dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gesondert festgesetzten Bereich Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im Falle einer Aufgabe der Nachnutzung der Tankstelle sind in dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich Wohnnutzungen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

3.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

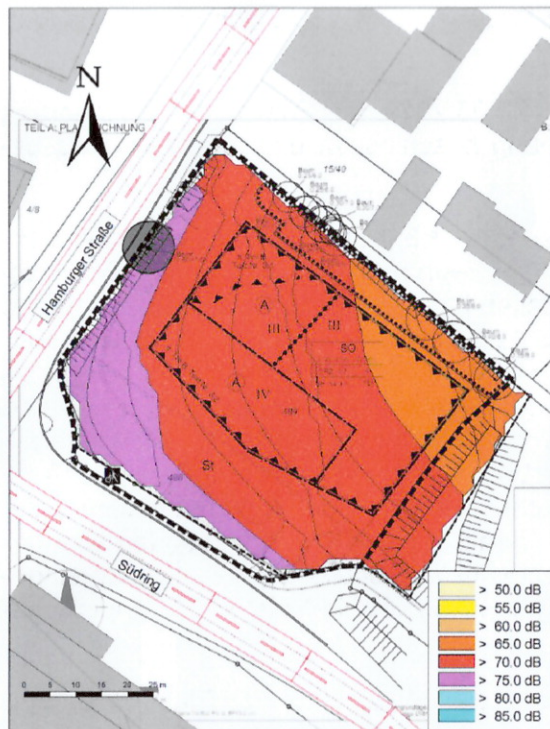


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schallschutzmaß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und damit die Anforderungen an das resultierende Schallschutzmaß gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im gesamten Plangeltungsbereich in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet sind bzw. mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 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.

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

Innerhalb der Flächen mit 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.

II. HINWEISE

5.1 Beseitigung des Knicks

Die Knickbeseitigung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter im Brutzeitraum vom 01.03. bis 30.09. nicht erlaubt, jedoch im Zeitraum vom 01.10. bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

5.2 Externe Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffs hat der Investor mit der Ausgleichsagentur zwei Gestattungsverträge über eine Knickneuanlage von 92 m abgeschlossen. Die Flächen für den Kompensationsausgleich befinden sich im Kreis Dithmarschen, in der Gemeinde Schalkholz im Naturraum Geest (69 lfm. Knick) sowie im Kreis Schleswig-Flensburg, in der Gemeinde Wanderup im Naturraum Geest (23 lfm. Knick). Die Maßnahmen der Knickneuanlagen für Eingriffe wurden durch die Unteren Naturschutzbehörden bereits genehmigt.

5.3 Werbeanlagen - Anbauverbotszone

An der Straße „Südring“ besteht eine 20 m Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG zum rechten Fahrbahnrand. Außerhalb des Bauleitplanverfahrens kann das LBV eine Ausnahmegenehmigung für Werbeanlagen über eine Einzelfallprüfung erteilen, soweit diese auf die eigene Leistung hinweisen und öffentliche Belange, insbesondere die Sicherheit des Verkehrs und die Sichtverhältnisse, nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Kreuzungsbereich Hamburger Straße / Südring gilt aus Sichtschutzgründen für Werbeanlagen ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze.

5.4 Werbeanlagen - Gestaltung

Es gelten die Vorschriften gemäß § 5 der Ortsgestaltungssatzung (Werbeanlagen) vom 05.03.2008. Das Plangebiet liegt im Teilbereich C, der lediglich Bestimmungen für Anlagen der Außenwerbung enthält.

5.5 Begrenzung der Einleitmenge

Folgender Hinweis aus dem Fachbeitrag zur Entwässerung ist zu beachten: Der Plangebungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 soll gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Einleitbegrenzung wird nach Berechnung in diesem Fachbeitrag auf maximal 4,0 l/s empfohlen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung
"Einzelhandel / Wohnen" (§ 11 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

SO	
GRZ 0,7	O
GH max. 14,0 m	FD

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Offene Bauweise
maximal zulässige Gebäudehöhe	Flachdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

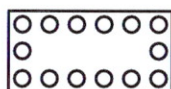


Rad- und Fußweg

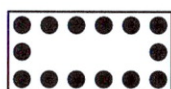


Ein- und Ausfahrtsbereich

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



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



Baum, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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

St

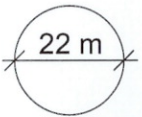
Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
(s. Teil B: Text Nr. 1.1)



Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(s. Teil B: Text Nr. 3.1 und Nr. 3.2)

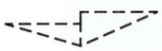
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Wendeanlage (Durchmesser in Metern)



Baufeldnummer (s. Teil B: Text Nr. 1.1)



Sichtdreieck, von Bebauung und Sichtbehinderung freizuhalten



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 54/1

Flurstücksbezeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Anbauverbotszone - 20 m zu den Landesstraßen -
(§ 29 Abs. 1 StrWG)



Waldabstand - 30 m zu baulichen Anlagen -
(§ 24 LWaldG)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 22.08.2019.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 23.09.2019. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 22.08.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 22.08.2019 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2019 bis 01.11.2019 während folgender Zeiten Montag von 08.30 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag von 07.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 08.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag von 08.30 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 23.09.2019 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargteheide, den 15.11.2022 (Siegel)



Hettwer,
Bürgermeisterin

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde nach der öffentlichen Auslegung durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 11.06.2020 geändert. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2020 bis 14.08.2020 während folgender Zeiten Montag von 08.30 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag von 07.30 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch von 08.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag von 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag von 08.30 bis 12.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 29.06.2020 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht.
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.06.2020 sowie am 01.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den 15.11.2022 (Siegel)



Hettwer,
Bürgermeisterin

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 05.10.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 21.11.22 (Siegel)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Bargteheide, den 26.01.2023 (Siegel)



Hettwer,
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und 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 am 30.01.2023 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

12. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 31.01.2023 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 02.02.2023 (Siegel)



Hettwer,
Bürgermeisterin