

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und §1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit §6 Abs. 2 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO ist auch die Ausnahme, Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 3 zuzulassen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und BauNVO)

2.1 Im Gebiet 1 kann gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Errichtung notwendiger Stell- und Parkplätze bis zu einer GRZ von 0,8 erfolgen.

2.2 In Gebiet 3 ist – gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze – in einer Bautiefe von 20 m eine Zweigeschossigkeit zulässig, im weiteren eine Eingeschossigkeit.

3. HÖHE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB und §18 BauNVO)

3.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgendes festgesetzt:

Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallenden oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschoßebenen.

3.2 Bezugshöhe ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße, bei Straßen ohne Gehweg (Mischflächen) gilt entsprechend die Oberkante der Straßenfläche.

3.3 Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf gem. §18 BauNVO bei festgesetzter I-Geschoßigkeit maximal 8,5 m über Oberkante des Erdgeschoßfußboden liegen, bei II-Geschoßigkeit entsprechend 13,5 m.

3.4 Für das Gebiet 1 wird zur Sicherung der Lärmschutzwirkung eine durchgehende Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 4,5 m über der Bezugshöhe festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbezugslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

5.1 Dachneigung / Dacheindeckung:

Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen, für die Eindeckung ist eine rotbraune oder anthrazitfarbene Pfanne vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m².

5.2 Fassade: Für alle baulichen Anlagen ist für die Außenwandfläche ein weißer oder hellfarbener Putz, rotes/rotbraunes Mauerwerk oder naturfarbendes oder hellgetöntes Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

5.3 Die Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit einer Grundfläche über 5 m² sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen und mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zu versehen. Text-Nr. 5.1 Satz 2 gilt entsprechend.

5.4 Für die Fuß- und Radwege außerhalb der Straßenräume ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.

5.5 –entfällt– (Hinsichtlich Werbeanlagen wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide hingewiesen.)

5.6 Die Höhe des Kniestocks (Drempel) von Zelt- und Satteldächern ist bis max. 0,8 m zulässig.

5.7 Einfriedungen zu Straßen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Zäune zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sind nur mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und nur mit vorgesetzter Hecke bepflanzt zulässig.

6. ZUFAHRTEN

6.1 Grundstückszufahrten zur B75 und zum Südring sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB nicht zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den Immissionsbereichen nahe der B 75 und der Umgehungsstraße sind für Aufenthaltsräume entsprechend §2 Abs. 5 LBO im Baugenehmigungsverfahren passive Schallschutzvorkehrungen entsprechend nachstehender Tabellen vorzusehen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Immissionsbereiche	Betroffene Gebäudeseiten (SW = südwestliche, NW = nordwestliche Seite) (SO = südöstliche, NO = nordöstliche Seite)	Lärmpegelbereich
Gebiet 1	straßenzugewandte Fronten	IV
	NO	IV
	SW erste 20 m ab der Straßenfront	IV
	übrige Fronten	III
Gebiet 2	alle Gebäudeseiten	III

Für die Wohnbebauung im 1. Teilbereich sind die Fenster und Außentüren, Balkon/Terrasse von Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

7.2 Sofern die Gebäude zwischen den Straßen "Südring" und "Zu den Fischteichen" noch nicht realisiert sind, ist entsprechend zusätzlich erforderlich:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Immissionsbereiche	Betroffene Gebäudeseiten (SO = südöstliche, NO = nordöstliche Seite)	Lärmpegelbereich
Gebiet 3	NO	III

7.3 Für die nach Text-Nr. 7.1 u. 7.2 festgelegten Lärmpegelbereiche sind folgende resultierende Schalldämm-Maße erforderlich:

Lärmpegelbereich entsprechend DIN 4109, Tabelle 8	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R' _{w,res.}) des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und ggf. Lüftung zusammen)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (dB)	Büroräume und ähnliches (dB)
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993

Hinweise:

1. Es sind die Baumschutzsatzung und Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide zu beachten.
2. Die Satzung der Stadt Bargteheide für die Nahwärmeversorgung dieses Gebietes ist zu beachten.
3. Es ist vorgesehen, für den Bereich des Plangebietes ein Wasserschutzgebiet, Zone III auszuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

 Mischgebiete (§6 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

 Baugrenze
 Offene Bauweise
 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung (z.B. 25°–35°)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

 Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Trafostation

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Flächendarstellung mit Zweckbestimmung \emptyset = öffentlich
Zweckbestimmung:
 Parkanlage  Verkehrsgrün

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)

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

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GA (Abfall) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter; den Grundstücken auf beiden Seiten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) s.a. Text-Nr. 7
dito., als Lärmschutzwand
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
 Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier Anbauverbotszone entlang der Bundes- und Landesstraße aufgrund §29 Abs. 1 und 2 StrWG

Nachrichtliche Übernahmen

 Geschützter Knick (§15 LNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

$\frac{22}{4}$ Flurstücksnummern
 Vorhandenes Gebäude, künftig entfallend
— Flurstücksgrenzen
 Fußwegverbindung
 Darstellung im Straßenraum, nur zum prinzipiellen Verständnis

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) von 1997 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **25.04.2002** folgende Satzung über die 1. Änderung des BP 34 "Erweiterungen Gemeinbedarf und SB-Markt" für die Gebiete:
Teilbereich 1 umfasst den Bereich nahe der Einmündung der Südumgehung in die B 75 und wird begrenzt: westlich durch die Bundesstraße B 75 (Hamburger Straße), nördlich durch die Südumgehung, südlich durch die hinteren Grundstücksgrenzen der heute an den SB-Markt und seinen Stellplatz anschließenden Wohnbebauung und östlich durch die Straße "Zu den Fischeichen" und die westlichen Grundstücksgrenzen der anschließenden Wohnbebauung.
Teilbereich 2 umfasst den Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche einschließlich der umliegenden öffentlichen Grünflächen bis auf die Höhe des Wendehammers der Straße "Fliederbogen" und wird begrenzt: nördlich durch die durch die Straße "Zu den Fischeichen" sowie westlich und südöstlich durch die Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Grünfläche und Wohngrundstücken, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den zuständigen Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom **22.03.2001**.
- 2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom **01.08.2001 – 15.08.2001** durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck im "Stormaner Tageblatt" am **23.07.2001**.
- 3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom **09.07.2001** und **14.02.2002** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am **13.12.2001** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 5) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am **13.12.2001** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **27.02.2002** bis zum **27.03.2002** während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **18.02.2002** durch Abdruck im "Stormaner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
- 7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **25.04.2002** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 8) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **25.04.2002** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Stadt Bargteheide, den **19 Juni 02** ,
 – Der Bürgermeister –
Mantsch

9) Der katastermäßige Bestand am **27. MAI 2002** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

 Ahrensburg, den **13. JUNI 2002**
 Öffentlich best. Vermessungsingenieur –

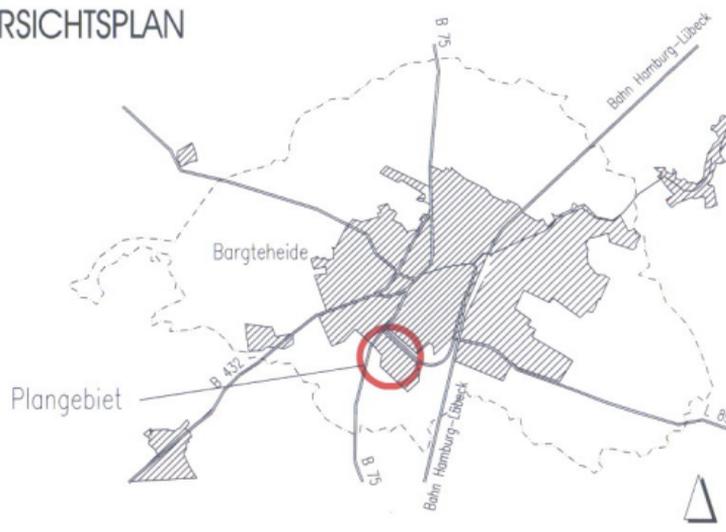
10) Die Bebauungsplänsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bargteheide, den **19. Juni 02** ,
 – Der Bürgermeister –
Mantsch

11) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am **01. Juli 02** (vom bis) ortsüblich bekanntgemacht 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 am **10.2. Juli 02** in Kraft getreten.

Stadt Bargteheide, den **02. Juli 02** ,
 – Der Bürgermeister –
Mantsch

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER

Stadt Bargteheide

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BP 34 "Erweiterungen Gemeinbedarf und SB-Markt"

für die Gebiete:
Teilbereich 1: östlich der Bundesstraße B 75 (Hamburger Straße), südlich der Südumgehung, nördlich der hinteren Grundstücksgrenzen der heute an den SB-Markt und seinen Stellplatz anschließenden Wohnbebauung und westlich der Straße "Zu den Fischeichen" und die westlichen Grundstücksgrenzen der anschließenden Wohnbebauung.
Teilbereich 2: südlich der Straße "Zu den Fischeichen", östlich und nordöstlich der Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Grünfläche und Wohngrundstücken am Schilfweg und Fliederbogen