



# **SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 3. ÄNDERUNG**

**GEBIET:** Gebrüder-Grimm-Weg sowie südlich angrenzende Bauflächen von der Wendeanlage bis hin zum Einmündungsbereich Wilhelm-Hauff-Weg

---

## **PRÄAMBEL:**

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom

03. März 2011

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 - 3. Änderung für das Gebiet: Gebrüder-Grimm-Weg sowie südlich angrenzende Bauflächen von der Wendeanlage bis hin zum Einmündungsbereich Wilhelm-Hauff-Weg

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# TEIL B - TEXT

## 1. Firsthöhe

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit  $\pm 0,00$  m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 9(1)1 BauGB)

## 2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen jeweils bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem zugehörigen angrenzenden Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. (§ 9(1)10 BauGB + §9(4) BauGB)

## 3. In den Wohngebieten ist bei zweigeschossiger Bebauung ein darüber liegendes Staffelgeschoss zulässig. (§ 9(1)1 BauGB)

## 4. In den Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. (§ 9(1)1 BauGB + § 19(4) BauNVO)

## 5. In den Wohngebieten gilt:

- In Reihenhäusern ist maximal 1 Wohnung je Reihenhauseinheit zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)

## 6. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei

- Doppelhäusern zusammen 700 qm

- Einzelhäusern 500 qm

- Reihenhäusern durchschnittlich 200 qm pro Einheit und einer durchschnittlichen Gebäudebreite von mindestens 6,0 m pro Einheit in einer Reihenhauseinheit. (§ 9(1)3 BauGB)

## 7. Nebenanlagen gemäß § 14(1) Baunutzungsverordnung und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und Carports ohne direkte Zufahrtnahme und überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,5 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche her einzuhalten sofern eine direkte, gerade Zufahrtnahme erfolgt.

Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen.

(§ 9(1)10 BauGB)

8. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(1)13 BauGB)
9. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - des Gebrüder-Grimm-Weges sind insgesamt mindestens 21 öffentliche Parkplätze in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung anzuordnen. (§ 9(1)11 BauGB)
10. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - des Gebrüder-Grimm-Weges sind mindestens 7 Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
11. Fassadengestaltung  
Die Fassaden sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, hellem Putz, hellem Klinker oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
12. Dachgestaltung  
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 50 Grad zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
13. Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen  
Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
14. Sockel  
Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit  $\pm 0,00$  m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Gebäudefront. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
15. Einfriedigung  
Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
16. Zum Schutze der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt

werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).  
(§ 9(1)24 BauGB)

17. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind für alle Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Bei diesem Einzelnachweis ist der maßgebliche Außenlärmpegel abweichend von der DIN 4109 wie folgt zu ermitteln:

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel nachts + 3 dB(A) + 5 dB(A).  
(§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10, Teil 5, der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 16 und 17 sind:

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4		5
				Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanitorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		Bürosräume <sup>1)</sup> und ähnliches
				erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-	
2	II	56 bis 60	35	30	30	
3	III	61 bis 65	40	35	30	
4	IV	66 bis 70	45	40	35	
5	V	71 bis 75	50	45	40	
6	VI	76 bis 80	2)	50	45	
7	VII	> 80	2)	2)	50	

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$ 

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$   
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in  $m^2$ .

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R_{w, res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

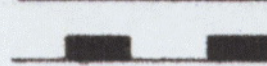


Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R_{w, res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-





Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R_{w, res}$  des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

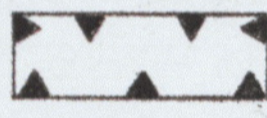
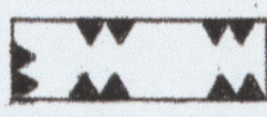
# ZEICHENERKLÄRUNG

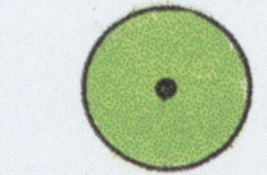
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

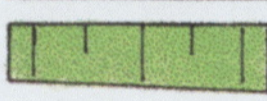
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37-3. Änderung	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO
<b>WA</b>	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,4)	
<b>0,8</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,8)	
<b>FH10,5</b>	Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. + 10,5 m)	
<b>O</b>	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Offene Bauweise	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	

	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche - Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung - Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung	§9(1)11 BauGB
	Grundstückzufahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Straßenbegrenzungslinie	


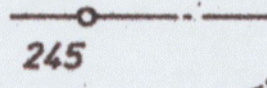
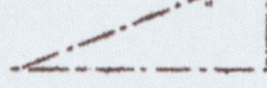


	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	§9(1)24 BauGB
<b>LPB III</b>	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)	
	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen	

	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BauGB
--	---	----------------

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

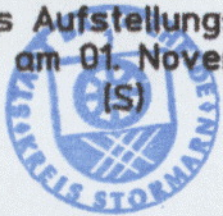
	Vorhandener Knick/Böschungsbewuchs - geschütztes Biotop gemäß § 21 Landesnaturschutzgesetz	§9(6) BauGB
--	--	-------------

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung
	Sichtfläche
	Vorhandener Einzelbaum, außerhalb Plangebiet
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze

## VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. August 2010.  
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. November 2010.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- b) Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. August 2010 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- c) 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.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- d) Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 07. Oktober 2010 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.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. November 2010 bis zum 09. Dezember 2010 einschließlich 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 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 01. November 2010 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 28. Oktober 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Dezember 2010 aufgefordert.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- g) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03. März 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- h) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03. März 2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- j) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Bargteheide, den 10. März 2011 (S)
- k) 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 am 14. März 2011 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 15. März 2011 in Kraft getreten.  
Bargteheide, den 15. März 2011 (S)



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER



BÜRGERMEISTER