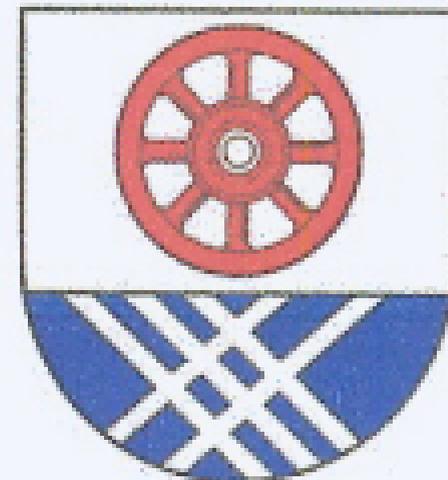


# **SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE**

**ÜBER DEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 37, 4. ÄNDERUNG**

**für das Gebiet Wilhelm-Busch-Weg sowie für westlich angrenzende  
Bauflächen vom südlichen Beginn des Weges bis hin zur Einmündung  
Wilhelm-Hauff-Weg**



## Teil B - Text -

- Firsthöhe**  
Bezugspunkte für die Firsthöhe sind 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jeweils bis zu einer Höhe von 0,7 m über dem zugehörigen angrenzenden Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 4 BauGB).
- Im Wohngebiet ist bei zweigeschossiger Bebauung ein darüberliegendes Staffelgeschoss zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB).
- Im Wohngebiet ist maximal 1 Wohnung je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen und Carports ohne direkte Zufahrtnahme und überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 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 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - dürfen Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den Pflanzstandorten innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind variabel (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 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 anderem Material zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO).
- 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 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO).
- Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**  
Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO).
- 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 Grundstücksfront (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO).
- Einfriedigung**  
Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO).
- Zum Schutze der Nachtruhe sind im 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 Erweiterungsbaumaßnahmen 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 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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 sind 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 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zu Text-Ziffer 14 und 15:

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 14 und 15 sind:

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten			Bürräume 1) und ähnliches
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches		
			erf. R <sub>w,res</sub> 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 Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur in 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<sub>(W+F)</sub>/S<sub>G</sub>

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	S <sub>(W+F)</sub> /S <sub>G</sub>	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<sub>(W+F)</sub> Gesamtfläche des Außenbauteils in m<sup>2</sup>  
S<sub>G</sub> Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

Tabelle 10 Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R<sub>w,res</sub> von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. R <sub>w,res</sub> in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/ ... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
		30	30/25	30/25	30/25	35/25	50/25
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	-

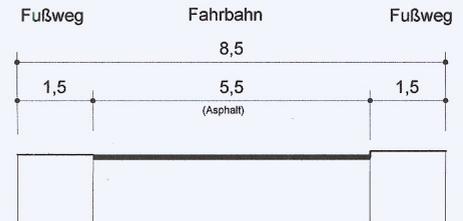
Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,res</sub> des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

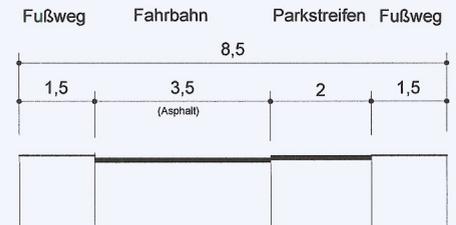
Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37, 4. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 4 BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 20 Abs. 1 BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze	§ 19 Abs. 1 BauNVO
<b>FH 10,0</b>	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt. Siehe Ziffer 1 Teil B - Text -	§ 20 Abs. 2 BauNVO § 18 BauNVO
	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE</b> Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 23 Abs. 3 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	<b>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</b> von der Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Sichtdreiecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN</b> öffentliche Grünfläche hier: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES</b> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10	
	<b>ANPFLANZGEBOT</b> zu pflanzender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
<b>210</b>	Flurstücksnummer	
	Sichtfläche / Sichtdreieck	
<b>3,0m</b>	Bemaßung von Festsetzungen in Metern	
	Grenze B-Plan Nr. 37, 2. Änderung	

**Profil A - A'**  
M 1: 100



**Profil B - B'**  
M 1: 100

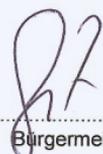


# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23.02.2012. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 12.03.2012 erfolgt.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 12.03.2012 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 03.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2012 bis 25.07.2012 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 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.06.2012 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht.

Bargtheide, den 07. Dez. 2012

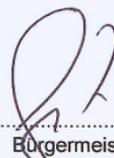


  
.....  
Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.07.2012 aufgefordert.

Bargtheide, den 07. Dez. 2012

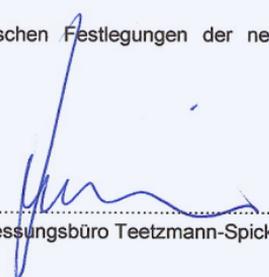


  
.....  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 19. 04. 12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 28. 11. 12



  
.....  
Vermessungsbüro Teetzmann-Spick

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 37, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.11.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargtheide, den 07. Dez. 2012



  
.....  
Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bargtheide, den 07. Dez. 2012



  
.....  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 37, 4. Änderung 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 10.12.2012 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 11.12.2012 in Kraft getreten.

Bargtheide, den 11. Dez. 2012



  
.....  
Bürgermeister

## **Präambel**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.11.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, 4. Änderung, für das Gebiet Wilhelm-Busch-Weg sowie für westlich angrenzende Bauflächen vom südlichen Beginn des Weges bis hin zur Einmündung Wilhelm-Hauff-Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: