

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

"Am Krögen / Holsteiner Straße / Voßkuhlenweg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
- 1.2 In den Wohngebieten WA1, WA5 und WA6 ist bei zweigeschossiger Bebauung ein darüberliegendes Staffelgeschoss unzulässig.

2.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße

- 2.1 In den Wohngebieten, WA1, WA5, WA6, WA7, gilt:
 - In Einzelhäusern sind maximal **2 Wohnungen je Gebäude** zulässig. Dabei ist die zweite untergeordnete Wohnung nur zulässig, sofern ihre Wohnfläche maximal 50 % der Wohnfläche der 1. Wohnung beträgt. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
 - In Doppelhäusern ist maximal **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** zulässig. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- 2.2 In Reihenhäusern ist maximal **1 Wohnung je Reiheneinheit** zulässig. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
- 2.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei
 - **Doppelhäusern zusammen 700 qm,**
 - **Einzelhäusern 500 qm,**
 - **Reihenhäusern durchschnittlich 200 qm pro Einheit und einer durchschnittlichen Gebäudebreite von mindestens 6,0m pro Einheit** in einer Reiheneinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 2.4 In den Wohngebieten WA2 und WA3 darf die zulässige Grundflächenzahl nach §19 (4) Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. (§19 (4) Satz 3 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen sind auf einer Tiefe von 3m und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf einer Tiefe von 1,50m jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Spielgeräte ausgenommen.

4.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)

- 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

- 5.1 Rückwärtige Grundstücke sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen. Für die Abholung der Müllgefäße sind ausreichend große Standplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – dürfen Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden, davon ausgenommen ist ein Hauptfuß- und Radweg mit einer Länge von max. 400 m und einer Breite von max. 3,0 m.
- 6.2 Die in der Planzeichnung als „Knickschutzstreifen“ umgrenzten Flächen sind als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
- 6.3 In neu anzulegende Knicks sind die an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entfernenden Teile von Knicks um zu setzen und ein zu bauen (versetzen).
- 6.4 Östlich des Fischbeker Weges sind maximal 2 Knickdurchbrüche mit einer maximalen Breite von jeweils 4,5 m zulässig. Die Lage ist dabei entsprechend der Grundstückszufahrten variabel.
- 6.5 Das Regenrückhaltebecken ist mit abwechslungsreich geschwungenen Uferlinien anzulegen. Die Anlage der Uferzone erfolgt durch verschiedenen Böschungsneigungen. Flachwasserbereiche sind mit Initialpflanzungen entsprechend der Artenvorschläge des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.6 Die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 6.3 und 8.2 sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einem 24.755 qm großen Teilstück der Okopoolfläche "Lütt Bek" werden auf Grund des § 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken der 'Allgemeinen Wohngebiete' zugeordnet.

7.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

- 8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 8.2 Die als anzulegender Knick festgesetzten Bepflanzungen sind gemäß Grünordnungsplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung des Knickwalles ist bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 8.3 Auf den Pflanzflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Pflanzstandorte sind variabel.
- 8.4 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.

9.0 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) BauGB)

- 9.1 Die Festsetzung zur Anbauverbotszone östlich der Straße "Fischbeker Weg" gelten nur bis die Kreisstraße 57 bzw. die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt ist.

10.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB)

10.1 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.

10.2 Dachgestaltung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung.

10.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

10.4 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 +0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

10.5 Einfriedung

Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA 1

Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. GRZ=0,3

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. GFZ=0,6

Geschossflächenzahl § 16 BauNVO

FH

Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o

offene Bauweise § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB



Aufstellfläche Müllsammelbehälter

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



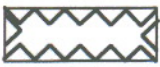
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



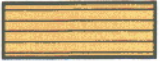
Fußweg



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB



Knickschutzstreifen



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB



Trafostation



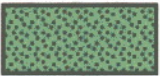
Standort für Wertstoffsammelbehälter



Schmutzwasserpumpwerk



Fläche für Regenrückhaltung



Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



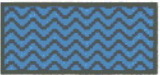
Parkanlage



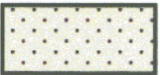
Kinderspielplatz



Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB



Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB



Knickschutzstreifen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB



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



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
(Hinweis: zu den Pflanzstandorten siehe auch textliche Festsetzung 8.3)



Knick, anzulegen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung der Art der Nutzung § 1 BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) 21 BauGB



Nummerierung der Grundstücksflächen

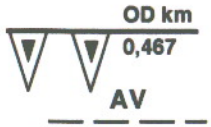


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG



Ortsdurchfahrtsgrenze

Anbauverbotszone § 29 Straßenwegegesetz S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Geplante Grundstücksteilungen

z.B. 111/36

Flurstücksbezeichnung

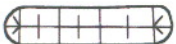


Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün



z.B.

Lage der Straßenquerschnitte



Wall



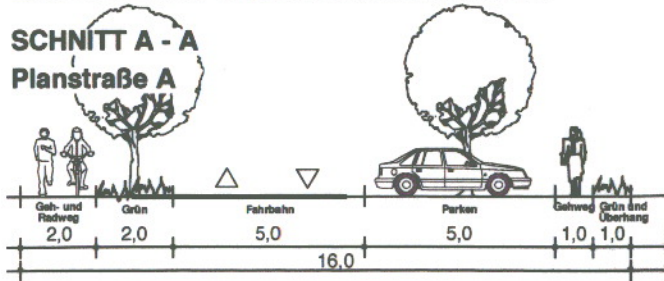
Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

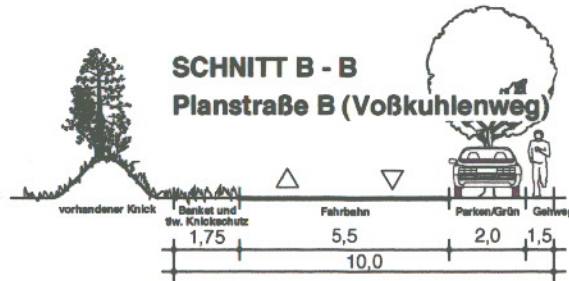
STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

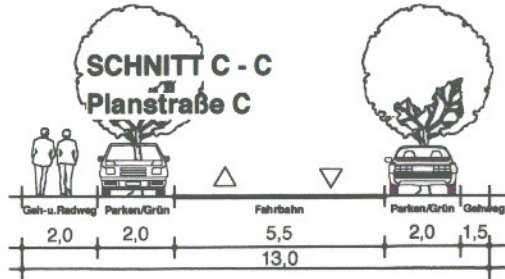
SCHNITT A - A
Planstraße A



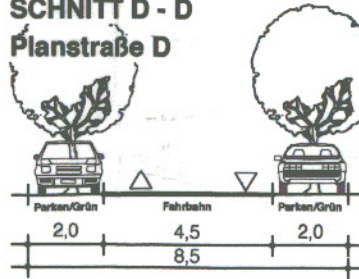
SCHNITT B - B
Planstraße B (Voßkuhlenweg)



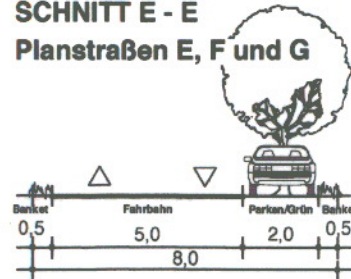
SCHNITT C - C
Planstraße C



SCHNITT D - D
Planstraße D

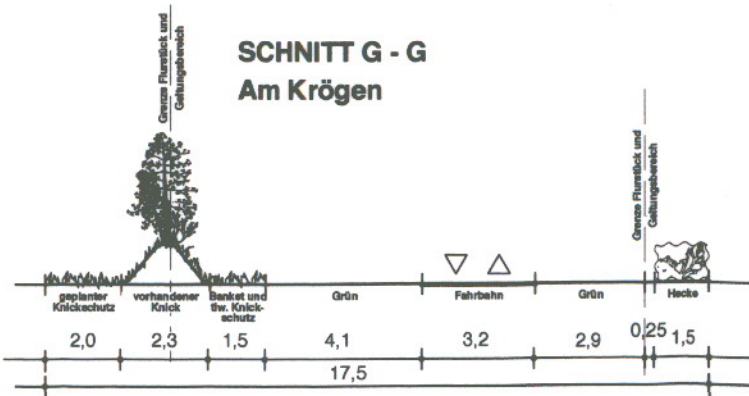


SCHNITT E - E
Planstraßen E, F und G

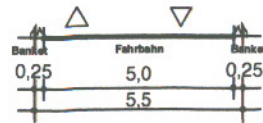


SCHNITT G - G
Am Krögen

Grenze Flurstück und Gattungsbereich



SCHNITT F - F
Planstraße H



Katasterplan: Planungsgrundlage
 Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure
 Teetzmann-Sprick
 Rathausplatz 31, 22926 Ahrensburg
 Datum: 01.04.2004

Grenzen und Gebäude wurden digitalisiert !!!
 Alle Höhen beziehen sich auf m ü. NN !!!



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.11.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.02.2005 durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.03.2005 bis zum 15.03.2005 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB und mit Schreiben vom 15.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (2) BauGB aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 09.08.2005 bis 09.09.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.08.2005 durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

Bargteheide, den 02. Feb. 2006 Siegel



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 17. JAN. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 25. JAN. 2006



[Signature]
.....
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.11.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit und betroffenen Behörden sind mit Schreiben vom 14.11.2005 nach § 4a (3) Satz 4 BauGB eingeschränkt beteiligt worden. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Abwägungsrelevante Anregungen sind nicht eingegangen.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.11.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den 02. Feb. 2006 Siegel



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

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

Bargteheide, den 02. Feb. 2006 Siegel



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06. Feb. 2006 in der Stormarner Tageblatt 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 07. Feb. 2006 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 07. Feb. 2006 Siegel



[Signature]
.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.11.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Am Krögen / Holsteiner Straße / Voßkuhlenweg", für das Gebiet: südlich der Straße Am Krögen, östlich des Fischbeker Weges, nördlich der Bebauung Holsteiner Straße und der Bebauung Breslauer Straße 1 bis 25 a sowie östlich und westlich des Voßkuhlenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Bargteheide, den 02. Feb. 2006



[Signature]
.....
(Bürgermeister)