



**STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
10. ÄNDERUNG**

TEIL B - TEXT

1. Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§9(1)13 BauGB)
2. Einfriedigungen und sonstige Grundstücksabgrenzungen auf den Baugrundstücken sind nur außerhalb der festgesetzten Knickrandstreifen zulässig. Eine Einfriedigung und Abgrenzung entlang der Nordostseite der Fahrbahn der Schubertstraße ist unzulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
3. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 Ziffer 1 "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Reinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§9(1)1 BauGB + §1(6)1 BauNVO)
4. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes nicht zulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§9(1)1 BauGB + §14(2) BauNVO + §1(9) BauNVO)
5. a.
Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
b.
Die Mindestgrundstücksgröße selbstständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
(§9(1)3 BauGB)
6. a.
Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig.
b.
Innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
(§9(1)6 BauGB)
7. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Flächen von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschossfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.
(§9(1)1 BauGB)
8. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,80m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Schubertstraße festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an dieser Straße liegen und nur durch den Knickrandstreifen abgetrennt sind. Für die übrigen, rückwärtig liegenden, durch GFL-Rechte erschlossenen Baugrundstücke werden keine maximalen Sockelhöhen festgesetzt.
(§9(1)1 BauGB)
9. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
10. Innerhalb des Reinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude bei zulässig eingeschossiger Bebauung mit maximal 9,0 m Höhe bezogen auf die jeweilige Erdgeschoss-Sockelhöhe des Gebäudes festgesetzt.
(§9(1)1 BauGB)
11. Die Errichtung von Drepeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind maximale Drepelhöhen bis 1,60 m Höhe zulässig, wenn gleichzeitig sichergestellt ist, dass die zugehörige Dachneigung maximal 30 Grad Neigung beträgt; in diesem Fall gelten keine Ausnahmen gemäß Textziffer 15.
(§9(4) BauGB + §92 LBO + §31(1) BauGB)
12. Als Dachformen sind nur Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
13. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 25 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)

14. Bei Giebelwälen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
15. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
16. Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.
(§9(4) BauGB + §92 LBO)
17. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.
(§9(1) 20 BauGB)
18. Die privaten Grünflächen der Knickrandstreifen entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Sie sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.
(§9(1) 20 BauGB + §9(1) 25a BauGB + §9(1) 25b BauGB)
19. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1) 20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffer 18 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Reinen Wohngebietes zugeordnet.
(§1a BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

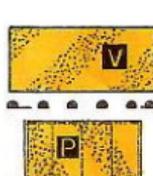
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 - 10. Änderung §9(7) BauGB

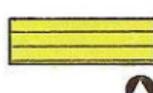
WR ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung §9(1)1 BauGB

0,25 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

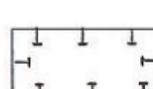
 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig §9(1)2 BauGB

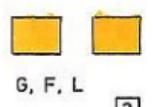
 Baugrenze

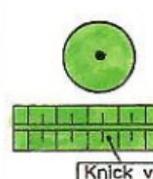
 VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11. BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich -
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung
Grundstückszufahrt
Straßenbegrenzungslinie

 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG §9(1)12 BauGB
Fläche für die Abfallbeseitigung
Müllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen

 GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT §9(1)15 BauGB
Grünfläche - privat
extensiv genutzter Knickrandstreifen teilweise mit vorhandenem Knick

 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT §9(1)20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)

 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN §9(1)25b BauGB

Zu erhaltender Einzelbaum

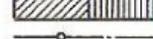
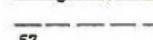
Zu erhaltender Knick

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9(6) BauGB

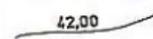
KNICK Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 25 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene bauliche Anlagen

 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung

 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

 Höhenlinie
42,00

 Künftig entfallender Knick

 Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24. Januar 2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 26. Februar 2007 erfolgt.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24. Januar 2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 20. Februar 2007 beteiligt worden. Hierbei sind sie unterrichtet und aufgefordert worden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme war bis zum 23. März 2007 festgelegt.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24. Januar 2007 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06. März 2007 bis zum 20. März 2007. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 26. Februar 2007.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren geprüft am 03. April 2007.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 03. April 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung beschlossen und zur Einleitung der Entwurfsbeteiligungsverfahren sowie öffentlichen Auslegung bestimmt unter Beifügung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
Bargtheide, den 27.09.2007



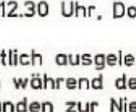
King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 06. Juli 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. August 2007 aufgefordert worden. Darüber hinaus sind sie über die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch benachrichtigt worden.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, haben unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 24. Juli 2007 bis zum 24. August 2007 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



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können am 16. Juli 2007 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 03. April 2007 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 20. September 2007.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 20. September 2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20. September 2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Bargtheide, den 27.09.2007



King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.10.2007 in dem "Stormarner Tageblatt" 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 02.10.2007 in Kraft getreten.
Bargtheide, den 02.10.2007



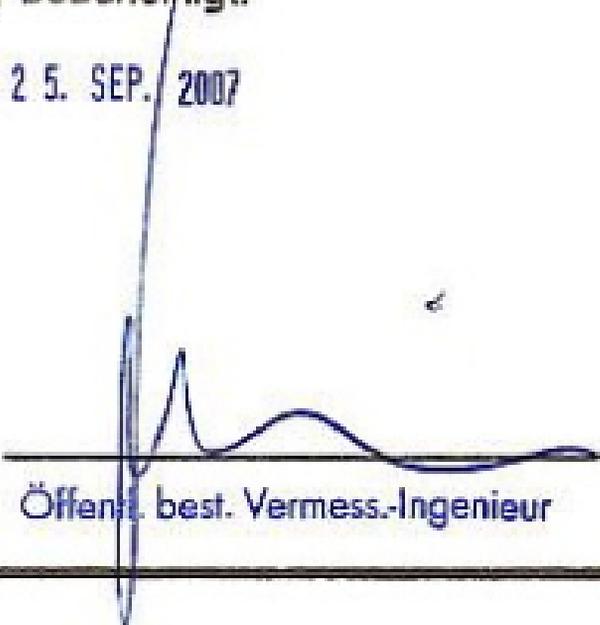
King
BÜRGERMEISTER LV. 1 Stadtrat

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am 06. FEB. 2007
sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 25. SEP. 2007




Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur