

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. Festsetzungen Rechtsgrundlage
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BBauG i.V.
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 nicht zulässig.
 - Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BBauG

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Mindestsichtfelder zwischen 0,70 und 2,70 m Höhe über Straßenoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten. Baumstämme, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf vorberechtigte Fahrzeuge jedoch nicht verdecken.
 - Flächen für Gemeinschaftsgaragen § 9 (1) 22 BBauG

Die Festsetzung der Flächen für Gemeinschaftsgaragen gelten nur zu Gunsten der Wohnungs- bzw. Hausinhaber innerhalb der betreffenden Teiländerungsflächen:

 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen in der Teiländerung "4b" für die Flurstücke, die im Teiländerungsgebiet "4b" liegen
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen in der Teiländerung "6" für die Flurstücke, die im Teiländerungsgebiet "6" liegen
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Flurstücke 533/1, 548, 582, 627 und der durch sie erschlossenen Garagrundstücke für die Inhaber der Flurstücke 542 ~~542~~ 626 ∇
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Flurstücke 672, 687 und der durch sie erschlossenen Garagrundstücke für die Inhaber der Flurstücke 658 ~~658~~ 699 ∇
 - Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BBauG

Es sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

Es sind Wände, Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen sowie die Dächer in ausgebauten Dachgeschossen baulich derart herzustellen, daß folgende bewertete Schalldämmmaße R' gemäß nachstehender Tabelle eingehalten werden:

Bereich	Lämpf- Höhe gelber.	bewertetes Schalldämm-Maß R'	
		f. Wände u. Dächer	f. Fenster* u. Außentüren
Nordostfronten u. Südwestfronten der Hausgruppen, Flurstücke 700 ₁ bis 707, 732 bis 743 ₁ * sowie Nordwestfronten der Häuser der Flurstücke 709 u. 744	EG II	35 dB (A)	30 dB (A)
„-“	OG III	40 dB (A)	35 dB (A)
Nordwestfronten der Reithenhäuser: Flurstücke 700 ₁ bis 707, 732 bis 743 ₁ * „-“	EG III	40 dB (A)	35 dB (A)
„-“	OG IV	45 dB (A)	40 dB (A)

Beträgt der jeweilige Flächenanteil der Fenster bzw. Außentüren mehr als 60% der Außenwandflächen, so müssen die Schalldämmmaße für Fenster und Türen auf die entsprechenden Werte für Außenwände angehoben werden.

Für die Häuser auf den Flurstücken 700₁ bis 707 und 732 bis 743₁ wird außerdem festgesetzt, daß der Grundriß so gestaltet wird, daß je Wohnung maximal 1 Raum zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Schlafzimmer) an der Nordwestfront liegen darf.
 - Festsetzung der Höhenlage § 9 (2) BBauG

 - Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden ist auf max. 0,80 m Höhe über Oberkante Verkehrsanschlußfläche festgesetzt.
 - Die Traufhöhe des 1. Vollgeschosses ist, soweit nur eingeschossig gebaut werden kann (zwischen 13 und 15 m Bautiefe), auf max. 2,70 m Höhe über Oberkante Verkehrsanschlußfläche festgesetzt.
 - Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 (4) BBauG i.V.m. § 82 LBO

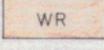
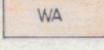
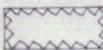
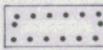
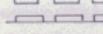
 - Trennwände
 Im Teiländerungsbereich "4a, 4b" und "6" sind massive Trennwände bis 3 m Länge und 2 m Höhe (gemessen über O.K. Verkehrsanschlußfläche) im Bereich bis innerhalb 16 m von der vorderen Baugrenze zulässig.
 - Art des Material
 Im Teiländerungsbereich "4a, 4b" und "6" sind im Bereich der nur eingeschossig überbaubaren Flächen - mit Ausnahme des Bereichs der durch Ziffer 6.1 abgegolten ist - nur mit durchsichtigem Glas vollverglaste Wände und Dächer - zulässig.
 - Form und Neigung der Dachflächen
 Im Bereich der nur eingeschossig überbaubaren Fläche sind Pultdächer mit einem Gefälle nach Außen und einer Neigung von 12° bis 40° zugelassen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21 BBauG

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Anlieger des Teiländerungsbereiches "4b".
 - Platz für Müllsammelbehälter § 9 (1) 22 BBauG

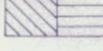
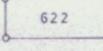
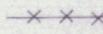
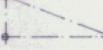
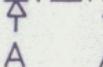
Die Gemeinschaftsanlage "Platz für Müllsammelbehälter" gilt zu Gunsten der Anlieger des Weges: Flurstück 50/18.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanzV 81

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
1. FESTSETZUNGEN		
	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BBauG
	Reines Wohngebiet (WR)	§ 3 Bau NVO
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 Bau NVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze, z.B. zwei	§ 18 Bau NVO
o,37	Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,37	§ 19 Bau NVO
o,67	Geschoßflächenzahl (GFZ), hier 0,67	§ 20 Bau NVO
	<u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	§ 9 (1) 2 BBauG
o	offene Bauweise	§ 22 (2) Bau NVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) Bau NVO
	Baulinie	§ 23 (2) Bau NVO
	Baugrenze	§ 23 (3) Bau NVO
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BBauG
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnwege	
	Einfahrt	
	<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	§ 9 (1) 12 BBauG
	Elektrizität, hier Umformstation	
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Umgebung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BBauG
	Umgebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 b BBauG
	Umgebung für Garage und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BBauG
G Ga M	Gemeinschaftsgaragen Platz für Müllsammelbehälter	
	Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (5) Bau NVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 (1) 21 BBauG

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Bauten
	Flurstück mit Flurstücksnummer
	Grundstücksgrenze, die entfallen kann
„2“	Ordnungszahl der Teiländerung- hier „2“
	Sichtfeld (-dreieck)
	Bezeichnung der Straßenquerschnitte, siehe Begründung, z.B. A-A.

ÄNDERUNGS- UND ERGÄNZUNGSHINWEIS

▽ Geändert gem. Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Bargteheide vom 24.11.1988
aufgrund der Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 01.09.1988

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.1985

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Stormarner Tageblatt" am 7.10.1985 erfolgt.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BauG 1976/1979 ist durch Offenlegung des Vorentwurfes vom 14.10.1986 bis zum 14.11.1986 durchgeführt worden.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.10.1986 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

4. Die Stadtvertretung hat am 26.03.1987 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.1987 bis zum 15.05.1987

während der Dienststunden der Verwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 6.4.1987 im "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 5. MAI 1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 30 MAI 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TöB am 17.09.1987 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

8. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3, Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1, Satz 2 BauGB durchgeführt.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.9.1987 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.9.1987 gebilligt.

Bargtheide, den 08. Juni 1988



[Signature]
- Bürgermeister -

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist nach § 11 Abs.1, Halbsatz 2 BauGB am 08.06.1989 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 23.01.1989 Az.: 62/22- 62.006 (3-2) erklärt, daß

~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Bargtheide, den 28. März 1989



[Signature]
- Bürgermeister -

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

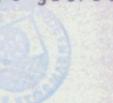
Bargtheide, den 28. März 1989



[Signature]
- Bürgermeister -

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28. März 1989 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 29. März 1989 in Kraft getreten.

Bargtheide, den 28. März 1989



[Signature]
- Bürgermeister -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung BARGTEHEIDE vom 17. 9. 1987 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -Neufassung- für das "Gebiet Stücken" östlich des Bahndammes, begrenzt von den Straßen Struhberg, Waldweg (Teilstück), Feldweg zwischen Waldweg und Am Redder, den Flurstücken 48/1, 47/2 und 47/1 sowie der Straße an den Stücken (Bahngelände), - die Änderung umfaßt Flächen die erschlossen werden durch die Straßen "Am Hünengrab", "Brahmstraße" und "Bachstraße" -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Bargtheide, den 06. Juni 1988

* sowie der Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften



Anzeigeverfahren

durchgeführt

gemäß Verfügung

61/12-62. 006 (3-2)

vom 1. 9. 1988

Bad Oldesloe, den 1. 9. 88

DER LANDRAT

des Kreises Stormarn

Umweltamt

Plangenehmigungskreis

SATZUNG

DER STADT

BARGTEHEIDE

KREIS STORMARN

2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES

NR. 3

— NEUFASSUNG —

„GEBIET STÜCKEN“

AM HÜNENGRAB, BRAHMSSTR. UND BACHSTR.

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG