

TEIL B - TEXT

ALLGEMEIN:

1. Von der Déviller Straße her ist je Doppelhausgrundstück nur 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Im Bereich des festgesetzten Parkplatzstreifens sind Aufweitungen jeweils bis 5,5 m zulässig. (§9(1)10BauGB)
2. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Déviller Straße sind Einfriedigungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau der Déviller Straße zulässig. (§9(1)4BauGB)
3. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Tremsbütteler Weges sind Einfriedigungen auf den Baugrundstücken mit mindestens 1,2 m Höhe über dem jeweils zugehörigen Niveau des Geh- und Radweges des Tremsbütteler Weges zulässig. Entlang des Tremsbütteler Weges von der "Ortsdurchfahrt" in Richtung Tremsbüttel ist das Grundstück mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt im Bereich der anbaufreien Fläche der Ortsdurchfahrt direkte Zufahrten und Zugänge sind mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt unzulässig. (§9(1)4BauGB)
4. Am Tremsbütteler Weg ist innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) für die Fahrbahn wie auch für den abgesetzten Geh- und Radweg des Tremsbütteler Weges die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau des Geh- und Radweges des Tremsbütteler Weges zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. (§9(1)10BauGB)
5. Entlang des Tremsbütteler Weges ist innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (anbaufreie Strecke) die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen und Toreinfahrten, unzulässig. (§9(1)10BauGB)
6. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte private Zufahrt vom Tremsbütteler Weg an der Nordwestgrenze des Plangebietes bis zum Übergang des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- ist in einer zu sichernden Breite von mindestens 4,75 m festgesetzt. Es sind hier Einengungen stellen mit einer festgesetzten Mindestbreite von 4,0 m zulässig, insbesondere im Kronenraumbereich von als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen oder Baumgruppen. Die verbleibenden Randbereiche bis zu einer Breite von 4,75 m sind in diesen Fällen in wassergebundener Ausführung zu befestigen. (§9(1)20BauGB + §9(1)21BauGB)
7. Entlang den innergebietsfestgesetzten privaten Zuwegungen (GFL-Recht bzw. GF-Recht) sind Einfriedigungen und Grundstücksabgrenzungen sowie Bepflanzungen mit Einzelbäumen bzw. Hecken einschließlich deren Wuchsbreite um mindestens 0,75 m gegenüber den festgelegten Begrenzungslinien der privaten Zuwegungen zurückzunehmen. Die Begrenzung der Fahrbahn der privaten Zuwegungen sind nur durch Tiefborde vorzunehmen. Die entstehenden Seitenräume sind wassergebunden herzurichten bzw. als Rosenflächen anzulegen. (§9(1)4BauGB)
8. Innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- dürfen nicht befahrbare Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden. Dies gilt auch für den Unterbau. (§9(1)20BauGB)
9. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Sonstigen Sondergebiete sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. Bei der Errichtung von Stellplätzen im Kronenraumbereich von als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen, ist bei der Errichtung und Befestigung der Stellplätze besondere Rücksicht bezüglich der Befestigung zu nehmen. Es sind in diesen Bereichen nur wassergebundene Befestiger der Stellplätze vorzunehmen. (§9(1)20BauGB)
10. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb der Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§9(1)13BauGB)
11. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§9(1)18BauGB + § 14(2)BauNVO + §1(9)BauNVO)

NUR ALLGEMEINE WOHNGEBIETE:

12. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr.2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Nr.4 "Gartenbaubetriebe", Nr.5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)18BauGB + §1(6)1BauNVO)
13. Innerhalb der Bauflächen des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung einer Tiefgaragenanlage mit einer Länge von maximal 90 m zulässig. (§9(1)18BauGB)
14. Innerhalb des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes sind die Flächenanteile von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der zulässigen Geschosfläche mit anzurechnen. (§9(1)18BauGB)
15. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ von 0,3) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten Flächen der privaten Zuwegung (GFL-Recht) versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. (§9(1)18BauGB)
16. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise werden die Sockelhöhen mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Déviller Straße festgesetzt. Die Sockelhöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Niveau der hier festgesetzten privaten Zuwegung (GFL-Recht) festgesetzt. Die Höhe ist jeweils in der Baugrundstückmitte zu bestimmen. Ausnahmen sind bis maximal 0,90 m Höhe zulässig. (§9(1)18BauGB + §31(1)18BauGB)
17. a. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise, wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 8,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Déviller Straße festgesetzt. Die Höhe ist jeweils in der Baugrundstückmitte zu bestimmen. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten. b. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise, wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 12,0 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der hier festgesetzten privaten Zuwegung (GFL-Recht) festgesetzt. Die Höhe ist jeweils in der Baugrundstückmitte zu bestimmen. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten. (§9(1)18BauGB)
18. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise wird die Mindestgrundstücksgröße mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus, mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt. (§9(1)13BauGB)
19. a. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise ist in einem Wohngebäude als Einzelhaus bzw. als Doppelhaushälfte die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig. b. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise ist in einem Wohngebäude als Reihenhauses die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig. Bei der Errichtung eines Einzelhauses bzw. eines Doppelhauses als Wohngebäude gelten keine Beschränkungen der Anzahl der Wohnungen. (§9(1)16BauGB)
20. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Drempeleinbauten (Kniestock) bis 0,90 m Höhe zulässig. (§9(1)4BauGB + §92LBO)
21. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Dachformen nur Flachdach, flach geneigtes Dach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Innerhalb der zulässig eingeschossigen Bauweise (I) des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das 2. Vollgeschos das Dachgeschos ist. Hierfür ist dann auch eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig. (§9(1)18BauGB + §9(4)BauGB + §31(1)18BauGB + §92LBO)
22. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Flachdächer, flach geneigte Dächer sowie Pultdächer werden mit Neigungen von 0 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad zulässig. Die Dachneigungen von Mansarddächern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. (§9(4)BauGB + §92LBO)
23. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist bei Giebelwälden die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
24. Nach §31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Für Gebäude mit Mansarddächern sind nur Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)18BauGB)
25. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete darf zur Dacheindeckung nur rotes bis braunes, anthrazitfarbenes bzw. anthrazit/naturgrün geflammter Farbton als Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Bei Weicheindeckung wird der natürliche Farbton des Weicheindeckungsmaterials dem braunen bzw. anthrazitfarbenen Farbton gleichgestellt. (§9(4)BauGB + §92LBO)
26. Auf den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie flach geneigte Dachflächen bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
27. Innerhalb der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger offener Bauweise sind zur Ordnung des ruhenden Verkehrs private Besucherstellplätze oberirdisch anzuordnen mit direkter Anbindung an die private Erschließung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Es sind je angefangene vier Pflichtstellplätze ein zusätzlicher Besucherstellplatz anzulegen. (§9(1)4BauGB)
28. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig eingeschossiger Bauweise von mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie der Déviller Straße bzw. um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Begrenzungslinie der hier festgesetzten privaten Zuwegung (GFL-Recht) für den zulässig zweigeschossigen Bereich zurückzunehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. von der jeweiligen Begrenzungslinie des GFL-Rechtes her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der Begrenzungslinie des GFL-Rechtes her sind um mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Déviller Straße bzw. von der Begrenzungslinie der privaten Zuwegung zurückzunehmen. Dies betrifft auch die festgesetzten Besucherstellplätze gemäß Text-Ziffer 27. (§9(1)4BauGB)

NUR SONSTIGE SONDERGEBIETE

29. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim sowie Waldkindertagesstätte- mit festgesetzter abweichender (a) und zulässig ein- bis bzw. zweigeschossiger Bauweise, rückwärtig der Altbebauung an der Déviller Straße, ist innerhalb des zulässig eingeschossigen Bereiches als untergeordnete bauliche Anlage oder Bauteil die Nutzung als Waldkindertagesstätte bis zu einer Fläche von maximal 300 qm Grundfläche zulässig. (§9(1)18BauGB + §1(4)2BauNVO + §1(8)BauNVO)
30. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim sowie Waldkindertagesstätte- sind in der Hauptnutzung als Alten- und Pflegeheim untergeordnet auch ausnahmsweise andere Nutzungen zulässig, die als Ergänzung dieser Einrichtung und Nutzung dienen, nach Art und Umfang deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 10% der zulässigen Geschosfläche umfassen. (§9(1)18BauGB + §31(1)18BauGB)
31. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- mit zulässig dreigeschossiger abweichender Bauweise sind in der Hauptnutzung als Alten- und Pflegeheim untergeordnet auch ausnahmsweise andere Nutzungen zulässig, die als Ergänzung dieser Einrichtung und Nutzung dienen. Es sind weiter auch Restauration, betriebsbezogene Büros, Praxen, Veranstaltungsräume, Fitnessstudio, objektbezogene Verkaufsräume / -läden, Labor, Friseur, Fußpflege, Kosmetik, Krankengymnastik, Gasteszimmer, Mediathek, Schulungs- und Kursbetrieb, Rehabilitationseinrichtungen, Therapieräume, Bewegungsbad einschließlich Nebenräume sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. (§9(1)18BauGB + §31(1)18BauGB)
32. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- mit zulässig viergeschossiger offener Bauweise sind in der Hauptnutzung als Alten und Pflegeheim untergeordnet auch ausnahmsweise andere Nutzungen zulässig, die als Ergänzung dieser Einrichtung und Nutzung dienen, nach Art und Umfang deutlich untergeordnet sind und nicht mehr als 15% vom Hundert (15%) der zulässigen Geschosfläche umfassen. (§9(1)18BauGB + §31(1)18BauGB)
33. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Therapiezentrum- mit zulässig dreigeschossiger offener Bauweise sind als Hauptnutzung soziale, gesundheitliche sowie sportliche Nutzungen zulässig. Es sind weiter auch betriebsbezogene Büros, Praxen, Labor, Friseur, Fußpflege, Kosmetik, Krankengymnastik, Fitnessstudio, Mediathek, Rehabilitationseinrichtungen, Therapieräume, Bewegungsbad einschließlich Nebenräume zulässig. Weiter sind zugehörige Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, ausnahmsweise auch von anderen Einrichtungen in den übrigen Sonstigen Sondergebieten des Plangebietes. Die Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. (§9(1)18BauGB + §1(7)2BauNVO + §31(1)18BauGB)
34. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohnanlage- dürfen bis zu 15% vom Hundert (15%) der zulässigen Grundfläche von 675 qm sowie der zulässigen Geschosfläche von 2.025 qm in das benachbarte Baufeld übertragen und hier errichtet werden. (§9(1)18BauGB)
35. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind die Flächenanteile von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der zulässigen Geschosfläche mit anzurechnen. (§9(1)18BauGB)
36. a. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen -alten- und behindertengerechte Wohnanlage-, Alten- und Pflegeheim sowie Waldkindertagesstätte- und -Alten- und Pflegeheim- mit zulässig ein- bis dreigeschossiger Bauweise darf 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, die festgesetzte Grundfläche (GR) um bis zu 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten Flächen der privaten Zuwegung (GFL-Recht) versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. b. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen -Alten- und Pflegeheim- mit zulässig viergeschossiger Bauweise und -Therapiezentrum- mit zulässig dreigeschossiger Bauweise sind für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche (GR) um bis zu 100 vom Hundert (100%) überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten Flächen der privaten Zuwegung (GFL-Recht) versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. (§9(1)18BauGB)

TEIL B - TEXT

37. a. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohnanlage- und einer zulässig dreigeschossigen, offenen Bauweise wird die Firsthöhe der Gebäude mit maximal 13,5 m über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.
- b. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen -Alten- und Pflegeheim sowie Waldkinder-tagesstätte- und einer zulässig eingeschossigen, abweichenden Bauweise wird die Firsthöhe der Gebäude mit 7,5 m über Erdgeschoß-Sockel, im Bereich der zulässig zweigeschossigen, abweichenden Bauweise, mit zu-sätzlichem Staffelgeschoß als Nichtvollgeschoß, wird die Firsthöhe der Gebäude mit 11,0 m über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.
- c. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- und einer zulässig dreigeschossigen, abweichenden Bauweise wird die Firsthöhe der Gebäude mit 13,5 m über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.
- d. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- und einer zulässig viergeschossigen, offenen Bauweise wird die Firsthöhe der Gebäude mit 16,5 m über Erdgeschoß-Sockel festgesetzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.
- e. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Therapiezentrum- und einer zulässig drei-geschossigen, offenen Bauweise wird die Firsthöhe der Gebäude mit 13,5 m über Erdgeschoß-Sockel festge-setzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähn-liche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten. (§9(1)18BauGB)
38. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- und einer zulässig dreigeschossigen, abweichenden Bauweise sind für die an dem bestehenden Hauptgebäude festgesetzten Bau-linien Überschreitungen als Abweichungen für untergeordnete Bauteile, wie Dach- und Fenstersimse sowie Erker zulässig. Für Eingangsvorbauten und Überdachungen, Treppen- und Eingangspodeste sowie Rampen sind aus-nahmsweise Überschreitungen bis 5,0 m zulässig. (§9(1)2BauGB + §31(1)BauGB)
39. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete mit abweichender Bauweise (a) sind Baukörperlängen bis 96,0m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (§9(1)2BauGB)
40. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind als Dachformen nur Flachdach, flach geneigtes Dach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen einschließlich Tonnendach zu-lässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
41. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete darf zur Dachendeckung nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. (§9(4)BauGB + §92LBO)
42. Auf den Bauflächen der Sonstigen Sondergebiete sind Gärten und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrund-stück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)
43. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen -alten- und behindertengerechte Wohnanlage-, -Alten- und Pflege-heim- sowie -Therapiezentrum- entlang des Tremsbütteler Weges sowie entlang der Deviller Straße innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-sionsschutzgesetzes mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV sowie den übrigen Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafzimmern und Kinderzimmern sowie von Wohnzimmern nur im Bereich des festgesetzten Alten und Pflegeheim entlang des Tremsbütteler Weges (K 12) sowie der Deviller Straße auf der dem Tremsbütteler Weg bzw. der Deviller Straße zugewandten sowie auch den jeweils seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Tü-ren nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich IV bzw. III für den übrigen Bereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 erfüllen. Dies gilt auch für die jeweils Schienen (Bahnlinie Hamburg-Lübeck) zugewandten nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseiten. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer sowie Wohnzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24BauGB)
44. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaß-nahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III und IV sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich III wie auch IV sind die jeweils auf den Tremsbütteler Weg bzw. Deviller Straße bezogenen vorderen und seitlichen Gebäudeseiten sowie die Schienen (Bahnlinie Hamburg-Lübeck) zugewandten nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseiten die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches III bzw. IV einzuhalten. Für hierauf bezogene rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§9(1)24BauGB)

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

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5	
Zeile	Lärm-pegelbereich	„Maßgeb-licher Außenlärm-pegel“ dB(A)	Raumarten			
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bungsräumen, Unterrichts-räume und ähnliches	Büro-räume ¹⁾ 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 m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

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.

45. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit zulässig viergeschossiger offener Bauweise und der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- sowie des Sonstigen Sondergebietes mit zulässig dreigeschossiger offener Bauweise und der Zweckbestimmung -Therapiezentrum- sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bzw. IV Außenwohnbereiche als Terrassen, Balkone sowie Loggien auf der Nordost- bzw. Nordwestseite der baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Ausführungen von Wintergärten innerhalb dieser Flächen sind zulässig. (§9(1)24BauGB)
46. Rückwärtig des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohnanlage- sind die Teile der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen innerhalb der jeweils angrenzenden privaten Grünfläche -Parkanlage- nach Erstellung der Tiefgaragenanlage als Vegetationsflächen herzurichten und auf Dauer zu erhalten. Unterhaltungsarbeiten sowie eine notwendige Erneuerung der Tiefgaragenanlage sind zulässig. (§9(1)25aBauGB + §9(1)25bBauGB)
47. Innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Vegetationsfläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- und einer zulässig dreigeschossigen, abweichenden Bauweise sind für die hier vorhandene Regenwasserleitung Unterhaltungsarbeiten bis hin zur notwendigen vollständigen Erneuerung zulässig. Die betroffenen Vegetationsflächen sind nach Abschluß der Arbeiten wieder herzurichten und erneut auf Dauer zu erhalten. (§9(1)25bBauGB)
- ALLGEMEIN:
48. Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind für die vorhandene Schmutzwasserleitung Unterhaltungsarbeiten bis hin zur notwendigen vollständigen Erneuerung zulässig. Hierbei ist ein ausreichender Abstand zu dem Wurzelbereich der Waldbäume (Kronentraufbereich) einzuhalten. Die betroffenen Vegetationsflächen des Waldes sind nach Abschluß der Arbeiten wieder herzurichten und erneut auf Dauer zu erhalten. (§9(1)25bBauGB)
49. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB + §9(1)25bBauGB)
50. Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als private Grünfläche -Parkanlage- festgesetzten Wiesenflächen sind auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die randlichen Gehölzflächen sind in ihrer Form - mit Baumbestand und Unterwuchs - dauerhaft zu erhalten. (§9(1)15BauGB + §9(1)20BauGB + §9(1)25bBauGB)
51. Innerhalb der privaten Grünfläche -Schutzgrünfläche- mit der überlagernden Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist der vorhandene Unterwuchs des Baumbestandes einschließlich der übrigen vorhandenen Vegetationsflächen auf Dauer zu erhalten. (§9(1)15BauGB + §9(1)20BauGB + §9(1)25bBauGB)
52. Die als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten, erhaltenen Vegetationsflächen auf den Bauflächen des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes, des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohn-nen- sowie den übrigen Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung -Alten- und Pflegeheim- sind mit ihrem Baumbestand, dem Unterwuchs und der vorhandenen übrigen Vegetationsfläche auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25bBauGB)
53. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Zweckbestimmung -Knickschutzstreifen-, südlich des zu-lässig eingeschossigen Allgemeinen Wohngebietes, ist als naturnahe Rasen/Wiesenfläche mit standortgerechter Gräser-Kräuter-Mischung anzulegen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck zum Erhalt des südlich angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. (§9(1)10BauGB + §9(1)25aBauGB + §9(1)25bBauGB)
54. Die festgesetzte neu anzulegende Wasserfläche -Tümpel- innerhalb der privaten Grünfläche -Parkanlage- nord-östlich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohnanlage- ist als naturnahes Kleingewässer mit wechselnden Wassertiefen und Böschungneigungen auszubilden. (§9(1)16 BauGB + §9(1)20BauGB)
55. Die anzupflanzende und zu erhaltende Laubholzhecke südwestlich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -alten- und behindertengerechte Wohnanlage- als Erfassung der hier festgesetzten Stellplatzanlage ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB + §9(1)25bBauGB)
56. Die für Maßnahmen nach § 9(1)24 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Text-Ziffern 8, 9, 49, 50, 51, 52, 54 und 55 sowie die Ersatzmaßnahmen des Ausgleiches außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des All-gemeinen Wohngebietes und den betroffenen Baugrundstücken der verschiedenen Bereiche der Sonstigen Sondergebiete zugeordnet. (§1aBauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Planzeichen

Erläuterung

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene bauliche Anlagen



Vorhandene Flurstücksgrenze



In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

$\frac{53}{4}$

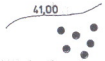
Flurstücksbezeichnung



Sichtfläche

41,00

Höhenlinie



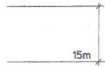
Vorhandene Einzelbäume



Künftig entfallende Einzelbäume



Künftig entfallender Knick



Anbaufreie Strecke mit Breite vom befestigten Fahrbahrand in m (z.B.15m)



Ortsdurchfahrts-grenze



Überfahrt



Fahrbahngradiente

Tennisplatz
Parkplatz
Kleingarten

Katasterbezeichnung
z.B. Tennisplatz, Parkplatz,
Kleingarten usw.

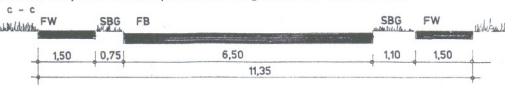
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 -Bereich Malepartus-	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§9(1)BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	
	Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung	
	Zweckbestimmung: Alten- und behindertengerechte Wohnanlage	
	Alten- und Pflegeheim	
	Therapiezentrum	
	Waldkindertagesstätte	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,3) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6) Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 925qm) Geschoßfläche (GF) als Höchstgrenze (z.B. 3.700qm)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit zulässigem Nicht-Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss	
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		§9(1)2BauGB
	Abweichende Bauweise Offene Bauweise Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Hauptfirstrichtung	
	Baulinie Baugrenze	
	Baugrenze zur Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Vollgeschosse	
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE Fläche für Besucher-Stellplätze, nicht überdacht und nicht seitlich geschlossen Fläche für Stellplätze	§9(1)4BauGB
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10BauGB
	- Anbaufreie Strecke - - Knickschutzstreifen - - Waldschutzstreifen -	
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche (Trennsystem)	§9(1)11BauGB
	Fläche für das Parken von Fahrzeugen Grundstückszufahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang Straßenbegrenzungslinie	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN Fläche für Versorgungsanlagen Transformatorstation	§9(1)12BauGB
	FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, z.B. 11kV-Leitung	§9(1)13BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Regenwasserrückhaltebecken	§9(1)14BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Private Grünfläche Parkanlage - privat Schutzgrünfläche - privat	§9(1)15BauGB
	WASSERFLÄCHEN Wasserfläche - neu anzulegender Tümpel	§9(1)16BauGB
	WALD Wald	§9(1)18bBauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - Private Fahrstraße - Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	§9(1)21BauGB
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DER BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen und Abgrenzung unter unterschiedlicher Lärmpegelbereiche 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	§9(1)24BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung: Anzupflanzende und zu erhaltende Laubholzhecke	§9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Zu erhaltender Einzelbaum Zu erhaltende Baumgruppe Zu erhaltender Baumbestand	§9(1)25bBauGB
	Zu erhaltender Knick Zu erhaltende Vegetationsfläche	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		§9(6)BauGB
	Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15b LNatSchG	
	Waldschutzstreifen gemäß § 32(5) LWaldG mit einer Breite von 30 m Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes - Ziff. 1 - Sumpf -	

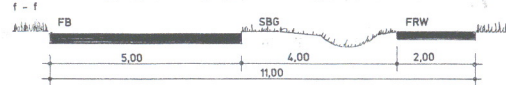
STRASSEN- UND WEGEQUERSCHNITTE

M 1 : 100 – öffentlich und privat

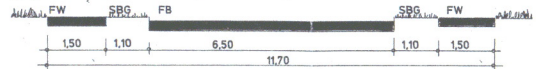
Devillier Straße vor Nr. 19, außerhalb des Plangebietes von West nach Ost



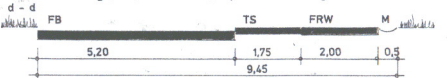
Tremsbütteler Weg (K 12) vor Nr. 85, außerhalb des Plangebietes von N nach S



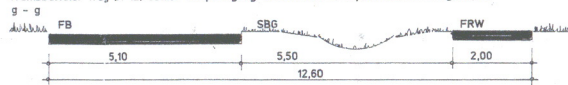
a - a Devillier Straße vor Nr. 7, außerhalb des Plangebietes von West nach Ost



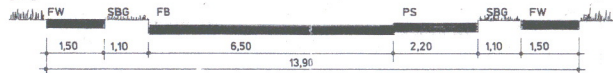
Tremsbütteler Weg (K 12) vor Nr. 83/98, außerhalb des Plangebietes von N nach S



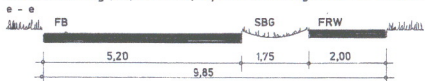
Tremsbütteler Weg (K 12) östlich Haupteingang von N nach S, außerhalb des Plangebietes



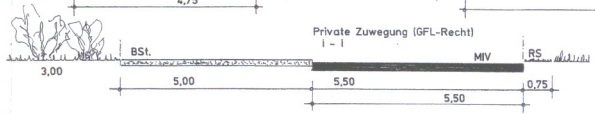
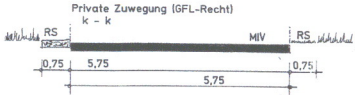
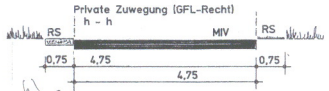
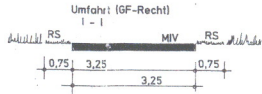
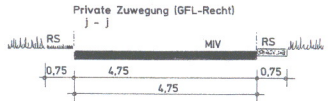
b - b Devillier Straße vor Nr. 10, teilweise innerhalb des Plangebietes von West nach Ost



Tremsbütteler Weg (K12) vor Nr. 85, außerhalb des Plangebietes von N nach S



- FW - Fußweg
- SBG - Straßenbegleitgrün
- FB - Fahrbahn
- PS - Parkstreifen
- TS - Trennstreifen
- M - Muldenrinne
- FRW - Fuß- und Radweg



- MIV - priv. Mischverkehrsfläche
- RS - priv. Randstreifen wassergeb. bzw. Rasenfl.
- BSt. - priv. Besucherstellplatz

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

- k) Der erneut beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 08. Februar 2005 bis zum 22. Februar 2005 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. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 31. Januar 2005 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Januar 2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Februar 2005 aufgefordert worden.
Bargtheide, den 26.07.05



(S)


BÜRGERMEISTER

- l) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der erneuten Entwurfsbeteiligungsverfahren am 17. März 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargtheide, den 26.07.05



(S)


BÜRGERMEISTER

- m) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen am 17. November 2004. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17. November 2004 und erneut am 17. März 2005 gebilligt.
Bargtheide, den 26.07.05



(S)


BÜRGERMEISTER

- n) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bargtheide, den 26.07.05



(S)


BÜRGERMEISTER

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am 2. SEP. 2003
sowie die geometrischen Festlegungen der neuen
städtebaulichen Planungen werden als richtig
bescheinigt.

Ahrensburg, den 20. JULI 2005




Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur



SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 - BEREICH MALEPARTUS -

GEBIET: Tremsbütteler Weg Nr. 100 und Nr.102 sowie südlich bzw. südwestlich Tremsbütteler Weg; östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a, östlich der Déviller Straße zwischen Nr. 7a und Nr. 17 sowie östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 17 bis Nr. 47a.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO)

wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 17. November 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - für das Gebiet:

Tremsbütteler Weg Nr. 100 und Nr. 102 sowie südlich bzw. südwestlich Tremsbütteler Weg; östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 1 bis Nr. 7a, östlich der Déviller Straße zwischen Nr. 7a und Nr. 17 sowie östlich rückwärtig Déviller Straße ungerade Nr. 17 bis Nr. 47a,

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

VERFAHRENSVERMERKE:

- a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 13. Juni 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 01. September 2002 erfolgt. Bargteheide, den 26.07.05
- b) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 21. August 2003 den Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt. Bargteheide, den 26.07.05
- c) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 18. November 2003 bis zum 02. Dezember 2003 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 10. November 2003. Weiter ist als frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch am 24. November 2003 eine öffentliche Darlegung und Anhörung durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 10. November 2003. Bargteheide, den 26.07.05
- d) Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. November 2003 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Dezember 2003 aufgefordert worden. Bargteheide, den 26.07.05
- e) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am 05. Februar 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bargteheide, den 26.07.05
- f) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 05. Februar 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Bargteheide, den 26.07.05
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 21. September 2004 bis zum 22. Oktober 2004 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 ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 13. September 2004 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13. September 2004 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22. Oktober 2004 aufgefordert worden. Bargteheide, den 26.07.05
- h) Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 05. Februar 2004 über das Ergebnis der vor-Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in der Sitzung am 17. November 2004. Bargteheide, den 26.07.05
- i) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 17. November 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bargteheide, den 26.07.05
- j) Die Stadtvertretung hat am 17. November 2004 den Bebauungsplan mit Begründung geändert. Er ist in der geänderten Fassung erneut als Entwurf beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Bargteheide, den 26.07.05
- o) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02. August 2005 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 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02. August 2005 in Kraft getreten. Bargteheide, den 02. August 2005



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



[Signature]
BÜRGERMEISTER



STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 - BEREICH MALEPARTUS -

Nov.03	Vorentwurfsbeteiligung	Jan. 05	Erneute Entwurfsbetei.
Juli 2004	Arbeitsfassung Entwurf	Juli 2005	Satzung
Sept. 04	Entwurfsbeteiligung		
Jan. 2005	1.Fassung erneut Entwurf		