

# TEIL B: TEXT

## TEIL 1 – BAULICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet SO–Lebensmittelmarkt dient der Anlage großflächigen Lebensmittel–Einzelhandels.

1.2 Das Verkaufsangebot des SB–Marktes wird in seinem Hauptbestandteil auf die typischen Artikel aus dem Warensortimenten Nahrungs–, Genussmittel und Drogeriewaren beschränkt. Artikel der Sortimente Spielwaren, Textilien, Fotoartikel, Schuhe und Elektroartikel ("weiße und braune Ware") dürfen nur ergänzend zum in Satz 1 genannten Warensortiment auf einer untergeordneten Fläche angeboten werden.

1.3 Das Sondergebiet SO– Bau– und/oder Getränkemarkt dient der Anlage eines Baumarktes und/oder Getränkehandels.

1.4 Im Sondergebiet SO– Bau– und/oder Getränkemarkt sind innen und außen Ausstellungs–, Verkaufs– und Lagerflächen für Baustoffe und –elemente, Holz– und Metallwaren, Elektroinstallation und –zubehör, Sanitärelemente und –zubehör, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Pflanzen, Pflanzbehälter, –substrate und gartenbezogene Drogeriewaren, Gartenwerkzeuge, –zubehöre, –möbel, und –spielbedarf sowie Nebenräume zulässig. Gleichfalls zulässig sind Verkaufs– und Lagerflächen für Getränke und –behälter.

1.5 Im Sondergebiet SO– Bau– und/oder Getränkemarkt ist maximal eine Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup> zulässig. Der Anteil Getränkemarkt wird auf maximal 1750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

1.6 Nach §1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Send– und Empfangsanlagen unzulässig sind, wenn diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind. Dieser Ausschluss gilt nicht nur für Standorte auf Bauflächen des Gewerbegebietes, sondern auch für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

1.7 In den Sondergebieten darf entsprechend §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§22/23 BauNVO)

In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab1) sind auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

3.1 Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung festgelegte maximale Höhe über dem festgesetzten Bezugspunkt B (Basisbezugspunkt) nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 4 m überschreiten.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

### 4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO gem. §14 Abs.2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. §12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

### 5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

5.1 Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 35° zulässig.

5.2 Großflächentafeln als Fremdwerbung, sofern größer als 3 m<sup>2</sup>, sind nicht zulässig.

5.3 Am Gebäude angebrachte Werbetafeln, die über die Dachfläche hinausragen, sowie Blink– und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.

5.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis 6 m Höhe über dem festgesetzten Bezugspunkt B (Basisbezugspunkt) und bis zu 12 m<sup>2</sup> zulässig. Vor– und rückseitig verwendete Werbeanlagen sind dabei nur einfach zu rechnen.

5.5 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktion auf Dächern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

### 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)\*

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind für Büroräume im Immissionsbereich der Landesstraße L 89 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hier sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm–Maß erf. R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile gemäß untenstehender Tabelle 8 nach DIN 4109 zu erfüllen. In allen Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für die Fenster bzw. Balkontüren von Schlafräumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

)\* siehe Immissionsgutachten Anlage der Begründung

Erforderliche resultierende Schalldämm–Maße in den angegebenen Lärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109, Tabelle 8	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm–Maß (erf. R <sub>w,res</sub> ) <sup>1)</sup>	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen (dB)	Büroräume und ähnliches (dB)
	III	61 bis 65	35	30
	IV	66 bis 70	40	35
	V	71 bis 75	45	40
1) resultierendes Schalldämm–Maß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster/ggf. Lüftung zusammen)				

## TEIL 2 – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25a und 25b BauGB)

### 1. ANLAGE, ERHALT, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER KNICKS (§9 Abs.1 Nr.25a und b und Abs.6 BauGB i.V. mit §15b LNatSchG)

1.1 Die vorhandenen Knicks sind innerhalb der festgesetzten Grünstreifen zu erhalten (auf Nr.7.1.1 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

1.2 Ausgleichsmaßnahme: Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzulegenden Wallhecken sind gemäß Artenliste (auf Nr.7.1.2 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

### 2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND STRASSENBELEITGRÜN AN DER L 89

Für die Anlagen des Grünstreifens an der "Hammoorer Chaussee" ist der bestehende Baumbestand zu erhalten und gemäß Artenliste Nr.VII zu ergänzen (auf Nr.7.6.3 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

### 3. ERDEINBAU

Auf der geplanten Grünfläche (7.2) ist zur Verringerung des Bodentransports der Einbau von Erdmassen mit einer Böschungsneigung flacher als 1:5 zulässig (auf Nr.10.1–10.3 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

### 4. BEREICH DER STRASSEN UND STRASSENBEGLEITENDE FLÄCHEN

4.1 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen (siehe Straßenquerschnitt A–A) ist entsprechend der Artenliste Nr.X zu erfüllen.

4.2 Der Grundstücksstreifen zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze ist ohne Einfriedung als durchlaufender Grünstreifen von mindestens 5 m Breite beliebig als Gras–, Stauden– oder Gehölzfläche unter Verwendung einiger Leitarten (Artenliste Nr.XI) herzustellen.

### 5. FASSADENBEGRÜNUNG

Flächige, besonnte Fassaden über 200 m<sup>2</sup> ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993

### HINWEISE:

Genehmigungen sind einzuholen gemäß §13 LNatSchG für Aufschüttungen, für Knickdurchbrüche gemäß §15 LNatSchG. Direkte Grundstückseinfahrten von der L 89 (Hammoorer Chaussee) sind nicht möglich.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §§1–11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)



Sondergebiete, s. Textteil 1 Nr. 1.1–1.5

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GR max 1500 m<sup>2</sup>

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1500 m<sup>2</sup>

VK max 1000 m<sup>2</sup>

Maximale Verkaufsfläche, z.B. 1000 m<sup>2</sup>

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max = 12 m

Maximale Gebäudehöhe, z.B. 12m (s. Textteil 1 Nr. 3.1–3.3)



Basisbezugspunkt B für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen  
Bezugshöhe = Oberkante Schachtdeckel

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

ab 1

Abweichende Bauweise, siehe Textteil 1 Nr. 2



Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

P

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Flächendarstellung mit Zweckbestimmung **Ö** = Öffentlich



Flächendarstellung mit Zweckbestimmung **P** = Privat

Zweckbestimmung:



Knick- und Gehölzsaum

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzungen von Bäumen



Neu aufzusetzender Knick



Grünordnerische Festsetzungen, s. Textteil 2 Nr. 2 und 3

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) mit Vermaßung in Metern



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz Gesetz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), s. Textteil 1 Nr. 6

Lärmpegelbereich

Lärmpegelbereich s. Textteil B Teil 1 Nr. 6



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Vermaßung in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter



Stromleitung zukünftig entfallend



Verrohrter Bachlauf zukünftig entfallend

22/4

Flurstücksnummern



Flurstücksgrenzen



Schnitt A–A, Lage des Schnittes



bestehende Gebäude

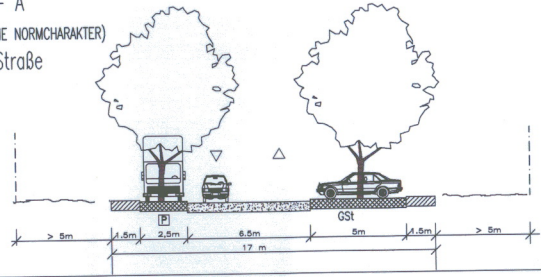


Baufelder mit Nummerierung, wie im Bebauungsplan 5c

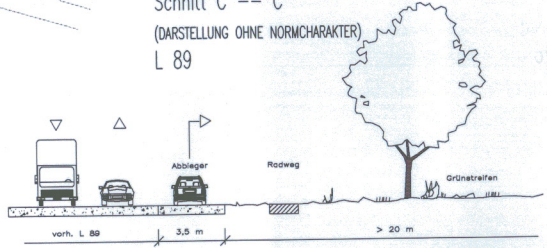


bestehende und geplante Bäume ohne Festsetzungscharakter

Schnitt A -- A  
 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)  
 Otto-Hahn-Straße



Schnitt C -- C  
 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)  
 L 89



# Listen der zu verwendenden Gehölze:

## I Knickanlagen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhut
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide

## VII Baumpflanzungen an der Chaussee

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula alba</i>	Birke
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## X Straßenbegleitende Grünstreifen

<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fiederspiere
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Ölweide
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
und andere	

## XI Hecken an seitlichen Grundstücksgrenzen

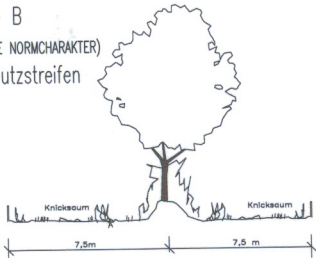
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

und andere Knickgehölze s. unter Nr. I

Schnitt B -- B

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

Knick im Schutzstreifen





Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24. September 2003 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 5c "Versorgungszentrum Langenhorst" für das Gebiet nördlich der Hammoorer Chaussee, westlich der Straße Langenhorst, östlich Otto-Hahn-Straße und südlich der Marie-Curie-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE :

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24. Januar 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Stormaner Tageblatt" am 21. Oktober 2002 erfolgt.
- 2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 30. Oktober bis 13. November 2002 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21. Oktober 2002 im "Stormaner Tageblatt".
- 3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 26. September 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am 03. April 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 5) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 03. April 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 6) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 17. Juni 2003 bis zum 17. Juli 2003 während folgender Zeiten -Dienststunden- nach §3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10. Juni 2003 in dem "Stormaner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Nachbargemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Juni 2003 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. Juli 2003 aufgefordert worden.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 7) Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 03. April 2003 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren in ihrer Sitzung am 24. September 2003 bestätigt.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 24. September 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 8a) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24. September 2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 9) Der katastermäßige Bestand am ..... 0. OKT. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 5. NOV. 2003

  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
DIPLOM-ING. KARSTEN SPADICK

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Bargteheide, den 17. Juni 2004

  
Bürgermeister

- 11) 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, ist am 22. Juni 2004 (vom ..... bis zum ..... ) 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 22. Juni 2004 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 22. Juni 2004

  
Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c "VERSORGUNGSZENTRUM LANGENHORST"

Für das Gebiet:  
Nördlich der Hammoorer Chaussee, westlich der Straße Langenhorst, östlich Otto-Hahn-Straße und südlich der Marie-Curie-Straße