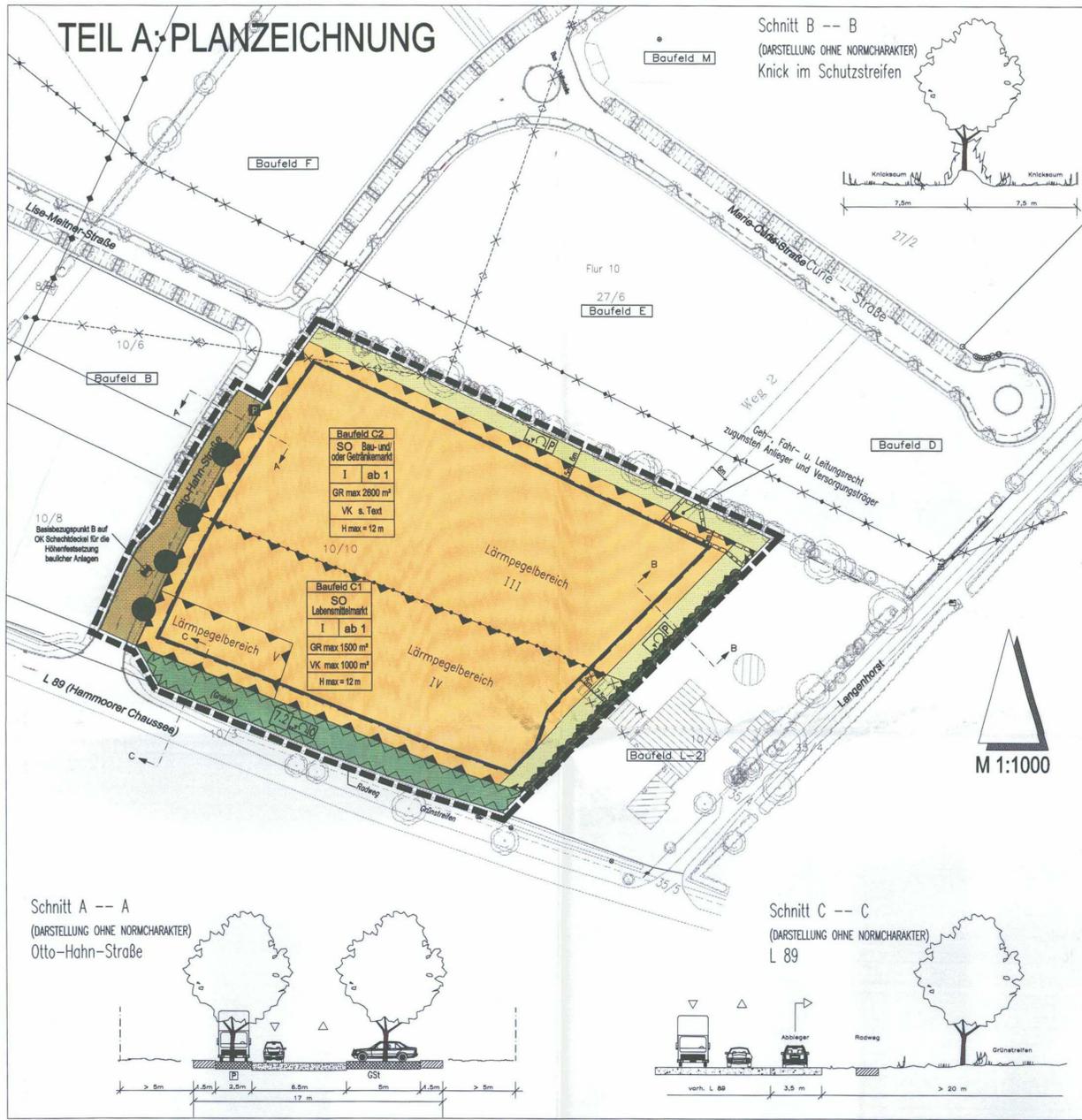
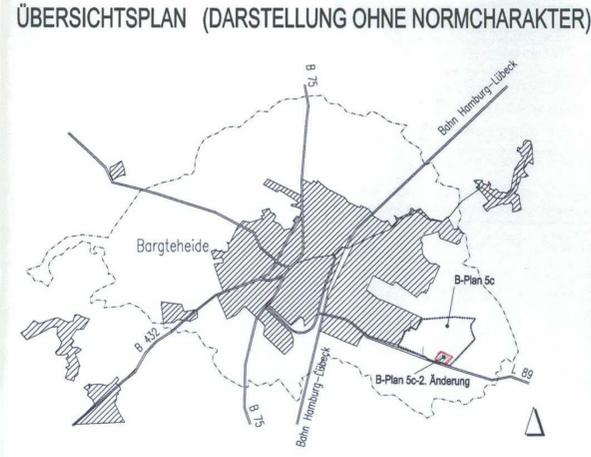


SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES 5c



- Listen der zu verwendenden Gehölze:**
- I Knickanlagen**
 - Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaea
 - Rhamnus frangula
 - Rosa canina
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa
 - Salix caprea
 - VII Baumpflanzungen an der Chaussee**
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Betula alba
 - Populus tremula
 - Prunus avium
 - Salix alba
 - Sorbus aucuparia
 - X Straßengeleitende Grünstreifen**
 - Buddleja davidii
 - Sorbaria sorbifolia
 - Elaeagnus angustifolia
 - Syringa vulgaris
 - Salix daphnoides
 - andere
 - XI Hecken an seitlichen Grundstücksgrenzen**
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Rosa canina
 - Prunus spinosa
 - Schlehe
 - andere Knickgehölze s. unter Nr. I
 - Feldahorn**
 - Roterle**
 - Hainbuche**
 - Weissdorn**
 - Hazel**
 - Pfaffenhut**
 - Faulbaum**
 - Hundsrose**
 - Traubenkirsche**
 - Schlehe**
 - Salweide**
 - Sommerflieder**
 - Fiederspiere**
 - Oelweide**
 - Flieder**
 - Reifweide**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sondergebiete, s. Textteil 1 Nr. 1.1–1.5

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

GR max 1500 m² Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1500 m²
VK max 1000 m² Maximale Verkaufsfläche, z.B. 1000 m²
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H max = 12 m Maximale Gebäudehöhe, z.B. 12 m (s. Textteil 1 Nr. 3.1–3.3)
 Basisbezugspunkt B für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen
 Bezugshöhe = Oberkante Schachdeckel

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 O = 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
7.2 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-Immissionsschutzgesetz (§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
Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
Schnitt A–A, Lage des Schnittes
bestehende Gebäude
Baufelder mit Nummerierung, wie im Bebauungsplan 5c
bestehende und geplante Bäume ohne Festsetzungscharakter

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 Verkaufsgebiet des SO–Marktes wird in seinem Hauptbestandteil auf die typischen Artikel aus dem Warenassortiment Nahrungsmittel, Genussmittel und Drogeriewaren beschränkt. Artikel der Sortimente Spielwaren, Textilien, Futtermittel, Schuhe und Elektroartikel („weiße und braune Ware“) dürfen nur ergänzend zum in Satz 1 genannten Warenassortiment auf einer untergeordneten Fläche angeboten werden.

1.3 Das Sondergebiet SO–Bau- und/oder Getränkemarkt dient der Anlage eines Baumarktes und/oder Getränkemarktes.
 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, Sanitärerzeugnisse und –zubehör, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Pflanzen, Pflanzbehälter, –substrate und gartenbezogene Drogeriewaren, Gartenwerkzeuge, –zubehör, –möbel, –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 m² zulässig. Der Anteil Getränkemarkt wird auf maximal 1750 m² 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 genehmigten Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind. Dieser Ausschluss gilt nicht nur für Standleise auf Baufeldern 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 Betriebsanlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (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 / STELLPLATZE (§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 Größtflächenanteile als Fremdwerbung, sofern größer als 3 m², 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 m² zulässig. Vor- und rückseitig verwendete Werbeanlagen sind dabei nur einfach zu rechnen.
 Sonstige freistehende Masten, einschließlich Antennen- und sonst. Sendeanlagen, sind nur bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig.
 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_{w, res} der Außenhülle gemäß untenstehender Tabelle B nach DIN 4109 zu erfüllen. In allen Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für die Fenster bzw. Balkontüren von Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
 *) siehe Immissionsgutachten Anlage der Begründung

Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R _{w, res}) ¹⁾	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen (dB)	Büroräume und ähnliches (dB)
in den angegebenen Lärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109, Tabelle B				
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 Strüchern, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern 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 Ausnahmsweise: Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzulegenden Wallhecken sind gemäß Artikel 1 Nr.1 anzupflanzen (auf Nr.7.1.2 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND STRASSENBEGLEITGRÜN AN DER L 89

Für die Anlagen des Grünstreifens an der „Hammoorer Chaussee“ ist der bestehende Baumbestand zu erhalten und gemäß Artikel 1 Nr.1 zu ergänzen (auf Nr.7.6.3 Grünordnungsplan wird hingewiesen).

3. ERDEINBAU

Auf der geplanten Grünfläche (7.2) ist zur Verringerung des Bodenverkehrs 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 STRASSENBEGLEITGRÜN AN DER L 89

4.1 Das Pflanzgut für Einzelbäume im Bereich der Planstreifen (siehe Straßenquerschnitt A–A) ist entsprechend der Artikel 1 Nr.1 zu erfüllen.
 4.2 Der Grundstücksstreifen zwischen öffentlichem Straßenraum und vorderer Baugrenze ist ohne Einfrischung als durchlaufender Grünstreifen von mindestens 5 m Breite beliebig als Gras-, Stauden- oder Gehölzfläche unter Verwendung einiger Leitarten (Artikel 1 Nr.1) herzustellen.

5. FASSADENBEGRÜNUNG

Flüchtige, besonnte Fassaden über 200 m² 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 Grundstückeinfahrten von der L 89 (Hammoorer Chaussee) sind nicht möglich.

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 „Storனர் 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 „Storனர் 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

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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wird mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10. Juni 2003 in dem „Storனர் 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 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Ahrensburg, den 5. NOV. 2003
 Offentl. best. Vermessungsingenieur

Bargteheide, den 17. 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