



**STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13A -NEU
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
TEIL A - PLANZEICHNUNG**
M 1 : 500

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauOV) 1990 Nr. 2 der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

Die Gebäude auf den Flurstücken 29/12, 4/72 und 42/38 sowie die südlichen Straßengrenzen der Lohse und der Fährplatz auf dem Flurstück 42/43 wurden digitalisiert.

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am 1.1.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 1.1.2005



Christl. best. Vermess.-Ingenieur

Lageplan

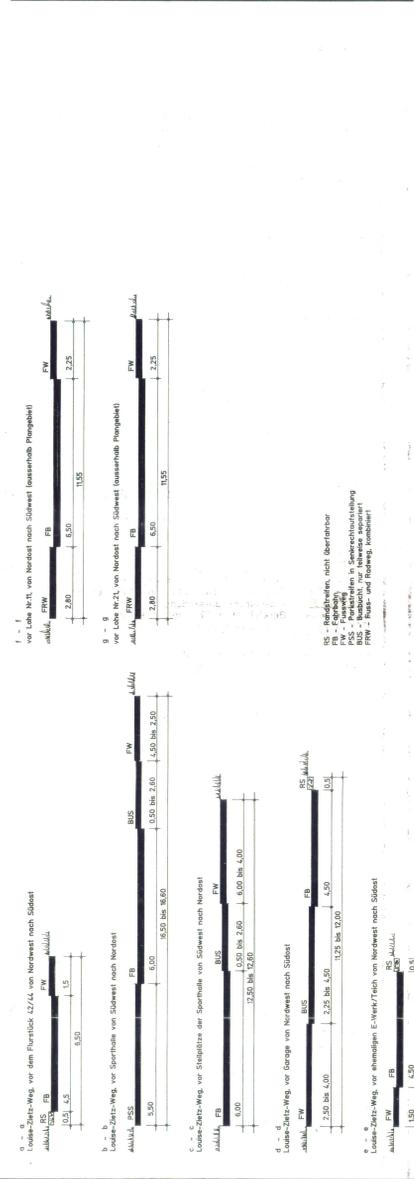
Gemarkung Bargteheide
Gemeinde Bargteheide
Flur 14, 18
Auftrag Nr. 043053
Maßstab 1:500
Bearbeiter: Wo
Plan Nr. 2
Datum: 16.04.04

Dipl.-Ing. V. Teetzmann - Dipl.-Ing. K. Sprick
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Volkmar Teetzmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
21459 Glinde, Ober Weg 29
Telefon 040 / 711925-0
Telefax 040 / 711820-25
e-mail: Verm.Glinde@online.de

Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
23089 Ahrensburg, Rathausplatz 31
Telefon 04102 / 5179-0
Telefax 04102 / 5179-25
e-mail: Verm.Ahrensburg@online.de

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13A -NEU- 1. Änderung und Ergänzung	§ 91(7)BauGB
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bauordnungsverordnung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 220 qm)	§ 91(1)BauGB
	Als Zuordnung: Baufeld 2	
	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 91(12)BauGB
	Baugrenze	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 91(10)BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfäche im Transssystem Fläche für das Parken von Fahrzeugen - Senkrechtaufstellung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Straßenbegleitgrün	§ 91(11)BauGB
	Straßengrenzungslinie Busbuch, teilweise in Fahrbahn	
	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLEBESITZUNG SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER Fläche für die Abfallbeseitigung Wertstoffcontainerstandplatz	§ 91(14)BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Regenwasserrückhaltebecken	
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Zu erhaltender Einzelbaum	§ 91(12)BauGB
	Kulturdenkmale nach § 1(2) Denkmalschutzgesetz - Fachwerkhaus - (Lohse Nr.19) außerhalb des Plangebietes gelegen	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Künftig entfallende bauliche Anlagen	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Sichtfläche	
	Vorhandener Einzelbaum	
	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen	
	Künftig entfallender Knick	
	Katasterbezeichnungen: Teich, Gehweg	

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13A -NEU- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET: südwestlich / südöstlich Louise-Zietz-Weg

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09. Dezember 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13A -neu- 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: südwestlich / südöstlich Louise-Zietz-Weg

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

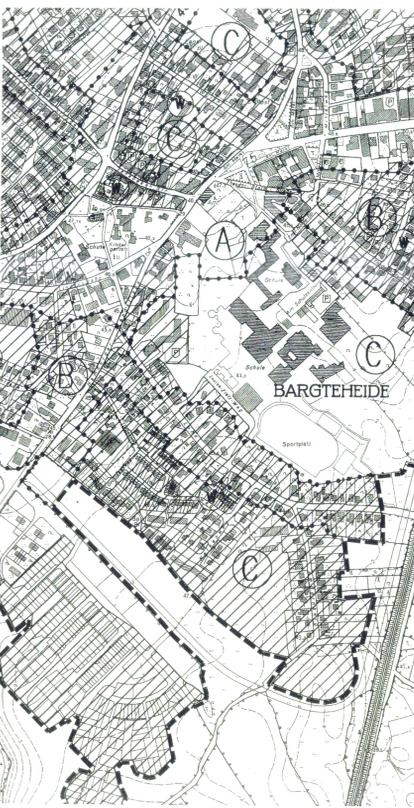
VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. April 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Sturmarn Tageblatt" am 05. Juni 2005 erfolgt. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 28. April 2004 und am 16. März 2005 den Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 14. Juni 2005 bis zum 28. Juni 2005 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Sturmarn Tageblatt" am 05. Juni 2005. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind nach § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 27. Mai 2005 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Juli 2005 aufgefordert worden. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- 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 Vorentwurfteilnahmeverfahren am 18. August 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 18. August 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 13. September 2005 bis zum 14. Oktober 2005 während folgender Zeiten - Dienststunden - Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 18.00 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 05. September 2005 in dem "Sturmarn Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01. September 2005 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. Oktober 2005 aufgefordert worden. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 18. August 2005 über das Ergebnis der Vorentwurfteilnahmeverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 09. Dezember 2005. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfteilnahmeverfahren am 09. Dezember 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bargteheide, den 15. Dez. 2005
- 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 15. Dez. 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 2.0. Dez. 2005 in Kraft getreten. Bargteheide, den 2.0. Dez. 2005

TEIL B - TEXT

- Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Fernsehen sind nur unterirdisch zulässig. (§ 91(13)BauGB)
- Baugrundstückszufahrten sind nur bis zu einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. (§ 91(11)BauGB)
- Einfriedrungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Louise-Zietz-Weges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. (§ 91(14)BauGB)
- Innere von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedrungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Louise-Zietz-Weges bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen, mit Ausnahme von als zu erhaltene festgesetzte Einzelbäume. (§ 91(10)BauGB)
- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Gartenbaubetriebe", Nr. 5 "Tankstellen" der Bauordnungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 91(1)BauGB + § 1(6)BauOV)
- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Bauordnungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§ 91(1)BauGB + § 1(6)BauOV)
- Nach § 1 Abs. 9 der Bauordnungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen als Mobilfunkende- und empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernsehtechnische Nebenanlagen als Mobilfunkende- und empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§ 91(1)BauGB + § 1(4)BauOV + § 1(9)BauOV)
- Innere eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 91(16)BauGB)
- Für Pultdächer und Mansarddächer ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Hierfür ist dann eine Geschossfläche (GF) von 4,0 qm zulässig. Weitere Dachgeschossebenen als Nichtvollgeschosse sind unzulässig. (§ 91(1)BauGB)
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine zusätzliche Grundfläche (GR) für Wintergärten oder ähnliche Bauteile mit maximal 35 qm je Baugrundstück zulässig. Die Wintergärten oder ähnliche Bauteile sind nur mit einem Vollgeschoss zulässig. Hierfür dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 91(1)BauGB + § 31(1)BauGB)
- Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GF) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 91(1)BauGB)
- Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des bestehenden Straßenzuges Louise-Zietz-Weg festgesetzt. Der Bezugspunkt der Fahrbahngradient wird in der Mitte des jeweils angrenzenden Gebäudes festgelegt. (§ 91(1)BauGB)
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude bei zulässig eingeschossiger Bebauung mit maximal 9,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt.
 - Bei der Errichtung von zulässig zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdächern bzw. Mansarddächern werden die zulässigen Firsthöhen der Gebäude bei Pultdach mit 7,5 m und bei Mansarddach mit 8,5 m Höhe jeweils über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) des Louise-Zietz-Weges festgesetzt.
 - Der Bezugspunkt der Fahrbahngradient wird in der Mitte des jeweils angrenzenden Gebäudes festgelegt. (§ 91(1)BauGB)
- Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenterrassen der Baugrundstücke um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßengrenzungslinie zurück zu nehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßengrenzungslinie her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßengrenzungslinie her sind um mindestens 3,0 m von der Straßengrenzungslinie zurück zu nehmen. (§ 91(14)BauGB)
- Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Bauordnungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. nach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO))
- Die Errichtung von Drempein (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind bis 1,2 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Pultdächern bzw. Mansarddächern. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO) + § 31(1)BauGB)
- Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer und Tonnendächer zulässig. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO) + § 31(1)BauGB)
- Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 20 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 15 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieß abwechselnd Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Tonnendächer gelten diese Dachneigungsvorschriften nicht. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO))
- Bei Giebelwälen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO))
- Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind 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. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO) + § 31(1)BauGB)
- Zur Dachendeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dachendeckungsmaterial verwendet werden. (§ 91(4)BauGB + § 92(LBO))
- Auf den Wohnbaugrundstücken sind im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes bis zu einem Abstand von 8,0 m zur vorhandenen Straßenecke des Louise-Zietz-Weges Außenbereiche als Terrassen, Loggien sowie Balkone unzulässig. Wintergärten sind innerhalb dieses Abstandes von 8,0 m zur Straßenecke zulässig. (§ 91(12)BauGB)
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdrüchsig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdrüchsig auszubilden. (§ 91(12)BauGB)

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Teilgebiete der Ortsgestaltungssatzung vom 28. Dezember 2001. M 1 : 5.000



STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 13A -NEU- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

April 05	1. Vorentwurfsfassung		
Mai 2005	Vorentwurfabteilung		
Aug. 2005	Entwurfteilnahmeverf.		
Dez. 2005	Satzung		1