

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE "KRUTHORST" UND DEM "HUFEISENRING", NORDWESTLICH DES WOHNGEBIETES "AN DEN TEICHEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.04.2008 folgende Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Bargteheide für das Gebiet zwischen der Straße "Kruthorst" und dem "Hufeisenring", nordwestlich des Wohngebietes "An den Teichen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

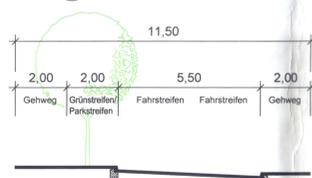
Es gilt die BauNVO 1990/1993

PLANZEICHNUNG -TEIL A-



Straßenquerschnitte M 1:100

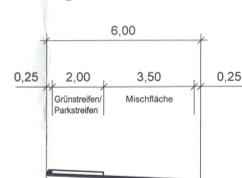
A Querschnitt Hauptachse



C Querschnitt Nebenachsen



E-3 Stichweg



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I Festsetzungen

2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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

offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Knick

Sport und Freizeitfläche (naturnah gestaltet)

Private Grünfläche

Knick

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

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Knick anpflanzen

Knick erhalten

Sonstige Festsetzungen

23 Bauflächennummer

zu schützende Gebäudeseiten (s. Text Teil B Ziffer 9b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 15b LNatSchG

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschung

Sichtflächen

M Mülltonnenstellplatz zur Abholung

Text Teil B

1. Allgemeine Wohngebiete (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1) in dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 - 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2. (Entfällt)

3. Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit einer Einfahrt / Nebenanlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22)

a) In den von der Erschließungsstraße abgewandten, hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen sind Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig.

b) (Entfällt)

c) Nebenanlagen müssen einen Abstand von 3,00 m zum Knickfuß einhalten.

d) Zufahrten und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

e) Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

4. Zulässige Wohnungszahl und Mindestgröße der Baugrundstücke (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 3)

a) Die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sowie die Mindestgröße der Grundstücke, einschliesslich der zugehörigen Grünflächen, beträgt für:

1) Einzelhaus 2 Wohnungen 500 m² Grundstücksmindestgröße

b) 1 Doppelhaushälfte 1 Wohnung 350 m² Grundstücksmindestgröße

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB § 9 Nr. 2)

a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) muss mindestens 30 cm und kann maximal 50 cm über der Gradienten (Straßenachse) auf Höhe der Grundstücksmitte erstellt werden. (Gilt nur für Grundstücke die unmittelbar an einer Erschließungsstraße liegen.)

b) (Entfällt)

c) Die maximale Traufhöhe (TH), gemessen von der OKEF, beträgt für Einzel- und Doppelhäuser 4,60 m. Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der OKEF, beträgt für Einzel- und Doppelhäuser 8,50 m.

6. Pflanzfestsetzungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b)

Für die neu anzupflanzenden Hecken und neu anzulegenden Knicks sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7. Gestaltungsfestsetzungen (BauGB § 9 Abs. 4 i.V.m. § 92 LBO)

a) Dächer

Als Dachformen sind nur Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

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 15 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 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig.

Bei Giebelwälden ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig.

Das gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern.

Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbendes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.

Glindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Dachgauben dürfen in einer Breite bis max. 3,00 m ausgeführt werden. Bei Gaubendächern, die als Schiegedach ausgeführt werden, darf das Dach mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes ansetzen. Die Breite der Summe der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Länge des Hauptdaches erreichen.

b) Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

8. Verkehrsflächen / Führung von Versorgungsleitungen (Entfällt)

b) Anzahl der Parkplätze und der Straßenbäume innerhalb der Erschließungsstraße (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Innerhalb der Erschließungsstraße A im Trennsystem sind in der festgesetzten Fläche für das Parken von Fahrzeugen mindestens 25 Parkplätze zu errichten. Die festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Je Parkplatz ist mindestens 1 Straßenbaum zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Erschließungsstraßen ist folgende Anzahl von Parkplätzen zu errichten, bzw. Straßenbäume zu pflanzen:

C 10 Parkplätze 10 Straßenbäume

E1 4 Parkplätze 4 Straßenbäume

E2 4 Parkplätze 4 Straßenbäume

E3 2 Parkplätze 2 Straßenbäume

Gestaltung der Parkplätze in Längsaufstellung.

2 Parkplätze sind zusammenzufassen und durch Pflanzinseln von mindestens 6 m² mit Einzelbaum zu begrenzen.

c) Sichtflächen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10)

Die festgesetzten Sichtflächen sind von Bauten und sichtbehindernden Bewuchs von mehr als 0,70 m über Straßenniveau dauernd freizuhalten.

d) Führung von Versorgungsleitungen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13)

Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes (z.B. für elektrische Energie, Telekommunikation, Television) sind nur unterirdisch zulässig.

9. Schallschutz (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Zur Minderung der Lärmimmission werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

a) (Entfällt)

b) Passive Schallschutzmaßnahmen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten sind dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Ausbauteile müssen folgende Bedingungen erfüllen:

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _A (dB (A)) | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erR _{w,ext} [dB (A)] | |
|------------------|---|---|--------------------------|
| | | Wohnräume | Büro Räume ²⁾ |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbaus (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübenden Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die Baufläche 23 sind folgende Massnahmen erforderlich:

- Aussenbauteile gemäss Tabelle im Dachgeschoss

- Schallgedämmte Lüftungen im Erdgeschoss

- Schallgedämmte Lüftungen im Dachgeschoss, an der zukünftigen innerörtlichen Verbindungsstraße zugewandten Seite und den seitlichen Gebäudefassaden

- Schallgedämmte Lüftungen im Dachgeschoss an der Südwestseite

10. Ausgleich (Zuordnungsfestsetzung BauGB § 1a)

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 253 der Flur 4, Gemarkung Bargteheide.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellung aufgrund des Auftragsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 09.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bargteheide für das Gebiet zwischen der Straße "Kruthorst" und dem "Hufeisenring", nordwestlich des Wohngebietes "An den Teichen" am 29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 09.09.2007 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Bargteheide für das Gebiet zwischen der Straße "Kruthorst" und dem "Hufeisenring", nordwestlich des Wohngebietes "An den Teichen" am 29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.04.2008 geprüft und mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.04.2008 gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorprojekts am 09.10.2007 bis zum 23.10.2007 durchgeführt worden. Die Bauzeichnung wurde am 09.10.2007 durch Abdruck im "Stornamen Tagblatt" am 01.10.2007.

Der katastermäßige Bestand am 23.04.2008 sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Maßnahme berührt werden kann, sind im Schreiben vom 11.03.2007 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2007 aufgefordert worden.

Die 2. Änderung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit als richtig bescheinigt.

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung vom 29.04.2008 ist am 29.04.2008 während der Sitzungen von allen Interessierten eingesehen worden und ist über den Inhalt Auskunft erteilt. Am 29.04.2008 ist eine Verteilung von Verfahren- und Formschrift und von Mängeln der Abwägung einschließlich des vom ergebenden Rechtsgutachten (1.215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Einbürgerungsgewinnung erfolgt zu machen und der Entsch. dieser Angelegenheit (4.4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des 4. Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 29.04.2008 in Kraft getreten.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.03.2008 während tagelanger Sitzungen am 17.01.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 17.01.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

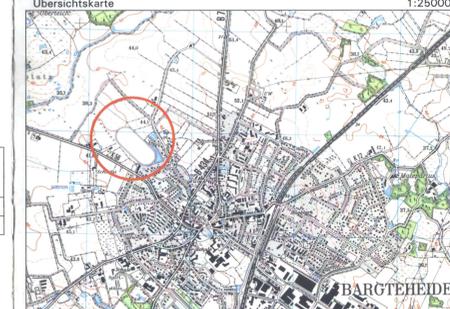
Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 17.01.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 14.03.2008 während tagelanger Sitzungen am 17.01.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 17.01.2008 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.19 DER STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN

Übersichtskarte 1:25000



VORENTWURF § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB SATZUNG

Planungsbüro Auftragnehmer

ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
IPP Ingenieurgesellschaft
Planung | Partner GmbH & Co. KG
Postfach 100000, 21111 Barmstedt
Tel. 0431/5468-0

LEG Entwicklung GmbH
Eckendorfer Straße 212
24115 Kronsberg
Tel. 0431/5468-0

29.04.2008