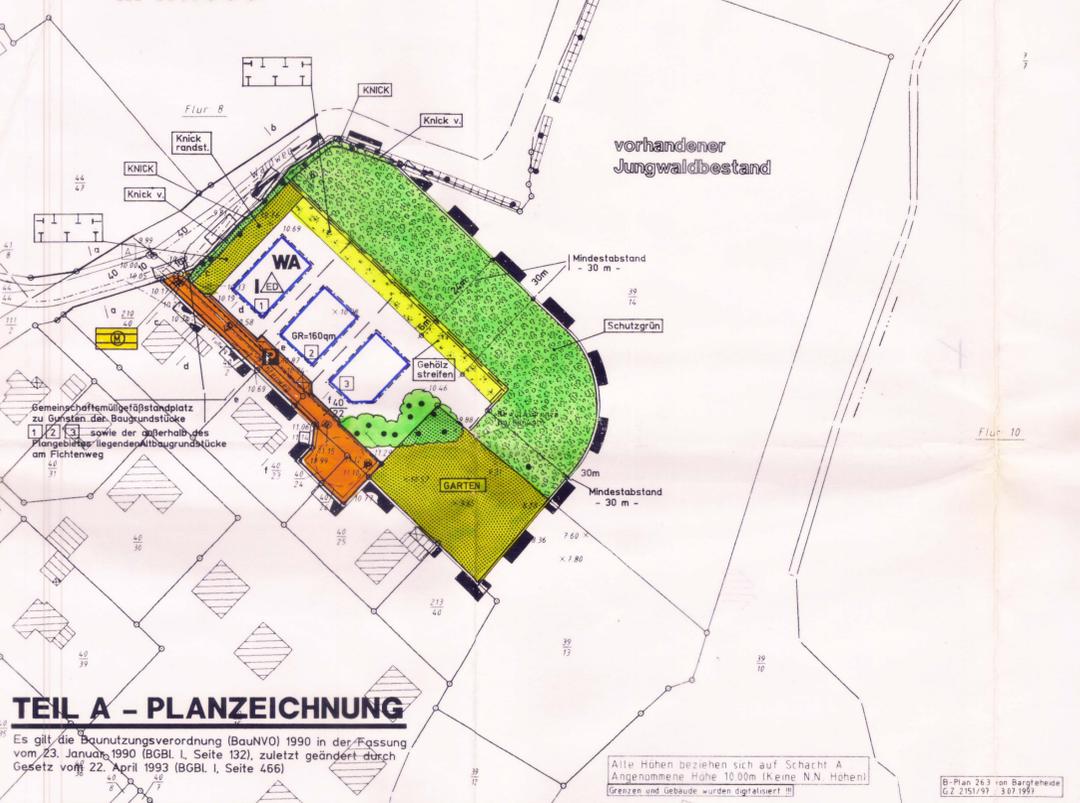




STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 26 3. ÄND. UND ERG.



M 1:1.000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

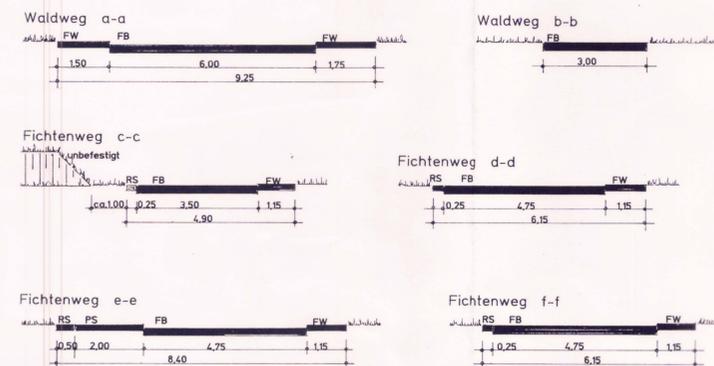
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, Seite 466).

Alle Höhen beziehen sich auf Schacht A (angenommene Höhe 10,00m (keine N.N. Höhen)).
Grenzen und Gebäude wurden digitalisiert.

B-Plan 263 von Bargteheide
G. 2.151/97, 3.07.1997

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:100

FW = Fußweg
FB = Fahrbahn
RS = Randstreifen
PS = Parkstreifen



TEIL B - TEXT

- Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen des Fichtenweges sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. (§9(14)BauGB)
- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist. (§9(11)BauGB + §1(6)2BauNVO)
- Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen unzulässig sind. (§9(11)BauGB + §1(9)BauNVO)
- Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Nr. 3 "Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(11)BauGB + §1(6)1BauNVO)
- Die Firsthöhen der Gebäude werden mit maximal 10,0 m Höhe über der mittleren vorhandenen Geländeoberkante des jeweiligen Gebäudeschnittes festgesetzt. (§9(11)BauGB)
- Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundfläche (GR) von 160 qm je Baugrundstück um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§9(11)BauGB)
- Die konstruktive Höhe der Drempe wird mit maximal 0,80 m Höhe festgesetzt. (§9(4)BauGB + §9(2)LBO)
- Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach sowie Mischformen hiervon festgesetzt. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 25 Grad bis 48 Grad festgesetzt. (§9(4)BauGB + §9(2)LBO)
- Für Anbauten als Erker, Veranden, Wintergärten, überdachte Balkone und Terrassen sowie Windfänge werden die zulässigen Dachneigungen von 0 Grad Neigung bis 48 Grad Neigung festgesetzt. Abweichend sind für Giebelwände der Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie Mischformen hiervon Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4)BauGB + §9(2)LBO)
- Die Errichtung von Pkw-Einstellplätzen, überdachten Pkw-Einstellplätzen, Carports und Garagen ist auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachter Verbindung oder deren gedachter Verlängerung bis an die Grundstücksgrenze unzulässig. (§9(14)BauGB)
- Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterboden ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(12)BauGB)
- Private Grünflächen - Knickrandstreifen - entlang den vorhandenen Knicks sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. (§9(12)BauGB + §9(12)5aBauGB i.V.m. §9(12)5bBauGB)
- Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Gehölzstreifen - darf der vorhandene Baumbestand bis maximal 50 % ausgelichtet werden. Die übrigen Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die umgebenden Flächen sind als naturnahe Rasen- und Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck für den Erhalt des Baumbestandes widersprechen, sind unzulässig. (§9(12)BauGB + §9(12)5aBauGB i.V.m. §9(12)5bBauGB)
- Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Schutzgrünfläche mit Baumbestand - sind als baum- und strauchbestandene Flächen auf Dauer zu erhalten. (§9(12)5bBauGB)
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, durch städtebauliche Verträge gesichert, sowie die Flächen für Maßnahmen nach § 9(12)BauGB als Knickrandstreifen sowie Gehölzstreifen, werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

- ### I. FESTSETZUNGEN
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 - 3. Änderung und Ergänzung 59(7)BauGB
 - WA** ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 1) Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 160qm) je festgesetzte überbaubare Baufläche 59(11)BauGB
 - ED** BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig Baugrenze 59(12)BauGB
 - VERKEHRSFLÄCHEN** Verkehrsfläche 59(11)BauGB
 - VERKEHRSFLÄCHEN** Verkehrsfläche Strassenbegrenzungslinie Fläche für das Parken von Fahrzeugen Grundstückszufahrt 59(11)BauGB
 - GARTEN** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Private Grünfläche Knickrandstreifen, teilweise mit vorhandenem Knick Gartenfläche 59(11)5BauGB
 - GR** FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen 59(12)2BauGB
 - GR** FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 59(12)0BauGB
 - KNICK v.** FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Zu erhaltender Knick 59(12)5bBauGB
 - Gehölzstreifen** Zu erhaltender Gehölzstreifen
 - Schutzgrün** Zu erhaltende Schutzgrünfläche mit Baumbestand
 - Baumgruppe** Zu erhaltende Baumgruppe
- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- KNICK** Besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetz - vorhandener Knick - 59(6)BauGB
- ### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene bauliche Anlagen
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Baugrundstücksnummer
 - In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
 - Sichtfläche
 - Mindestabstand zu Waldflächen (z.B. 30m)



SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 - 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEBIET: südöstlich Waldweg und nordöstlich Fichtenweg

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Jan. 2000 in der zur Zeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28. März 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 - 3. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: südöstlich Waldweg und nordöstlich Fichtenweg

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

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14. Mai 1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 01. Februar 1999 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 10. Februar 1999 bis zum 24. Februar 1999 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 01. Februar 1999.

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. Januar 1999 aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligung am 26. Oktober 2000 unter dem Vorbehalt der abschließenden Bestätigung durch die Stadtvertretung geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 05. Dezember 2000 mitgeteilt worden.

Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 26. Oktober 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 20. Dezember 2000 bis zum 22. Januar 2001 während folgender Zeiten - Dienststunden - nach § 3 Abs. 2 Neufassung 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 1. Dezember 2000 in dem "Stormarner Tageblatt" örtlich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Dezember 2000 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. Oktober 2000 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 28. März 2001.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlaß der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 28. März 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28. März 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28. März 2001 gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 28. März 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

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 28. März 2001 örtlich 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 Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 24. April 2001 in Kraft getreten.



STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Jan. 1999	Vorentwurfsbeteiligung	
Dez. 2000	Entwurfsbeteiligung	
April 2001	Satzung	