

**SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33  
FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER STRASSE "SÜDRING", ÖSTLICH DER "HAMBURGER STRASSE"**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

	Sonstige Sondergebiete "Einzelhandel / Wohnen" (§ 10 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		Zweckbestimmung: Stellplatz
	Grundflächenzahl		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
	Maximale Gebäudehöhe		Lärmpegelbereich
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Nachrichtliche Übernahmen
	Baugrenze		Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB und § 29 StrWG)
	Offene Bauweise		Waldabstand (§ 24 LWaldG)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)		Darstellung ohne Normcharakter
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Vorhandene bauliche Anlagen
	Rad- und Fußweg		Flurstücksbezeichnung
	Einfahrtbereich		Flurstücksgrenze
	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)		Baum
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)		

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

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

- Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss vorwiegend der Unterbringung folgender Einzelhandelsnutzungen: Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäckerei. Im zwingend festgesetzten ersten Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Die maximale Verkaufsfläche beträgt:
  - für den Drogeriemarkt 800 m<sup>2</sup>
  - für den Getränkemarkt 530 m<sup>2</sup> und
  - für die Bäckerei mit Cafe 120 m<sup>2</sup>.
- Nutzungen nach § 6 BauNVO (Mischgebiete) sind ausnahmsweise mit Ausnahme von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungstätten zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ein.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

- Die für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Wohnen“ festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbemasten).
- Dachaufbauten aller Art werden auf die Gebäudehöhe angerechnet.
- Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Hamburger Straße.
- Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen darf auch durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- Innerhalb der als von Bebauung freizuhaltenen Fläche festgesetzten anbaufreien Zone gemäß § 29 StrWG ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

**3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

**(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 kleinkronige, standortreife Laubbäume als Hochstämmen, 3xv. mDb., 16-18 zu pflanzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:  
 Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn  
 Fraxinus excelsior „Nana“ – Kugelesche  
 Sorbus aucuparia „Fastigiata“ – Eberesche  
 Carpinus betulus „Fastigiata“ – Pyramiden-Hainbuche  
 Pyrus communis „Beech Hill“ – Wildbirne  
 Die Bäume sind mit einer niedrigen, flächigen Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1 m zu unterpflanzen.

**(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Freiflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und extensiv zu pflegen.

**4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Für die Bebauung, die in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen liegt, sind besondere Wände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen baulich derart herzustellen, dass die bewerteten Schallschwingungen eingehalten werden, (DIN 4109 Teil). Dies gilt nicht für die der Hamburger Straße und dem Südring abgewandten nordöstlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseiten.  
 Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass mindestens die Fenster eines Raumes zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten gelegen sind. Straßenseitig sind keine öffentbaren Fenster zulässig. Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen und sind zwingend straßenabgewandt anzuordnen. Die Belüftung ist auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.  
 Maßgeblicher Aussenlärmpegel:  
 Lärmpegelbereich III 61-65 dB (A)  
 Lärmpegelbereich IV 66-70 dB (A)  
 Lärmpegelbereich V 71-75 dB (A)  
 Lärmpegelbereich VI 76-80 dB (A)  
 Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Aussenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**

**5. Sonstige Festsetzungen**

- Werbeanlagen  
 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen nicht zulässig.
- Fassaden  
 Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden ausschließlich in rot-braunem Sichtmauerwerk oder als Putzfassade auszuführen. Zulässig sind zudem Glas, Alu-Wellprofil, Stahl-Kassetten und Mehrschichtplatten.
- Dächer  
 Im als zwingend zweigeschossig festgesetzten Bereich sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zulässig. Im festgesetzten eingeschossigen Bereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 23.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarer Tageblatt“ am 02.07.2012 erfolgt.
- Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und im Rahmen der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.07.2012 bis 24.07.2012 durchgeführt.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 27.11.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.12.2013 bis 17.01.2014 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 08.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 07.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 08.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 08.30 bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.12.2013 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 1. JULI 2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

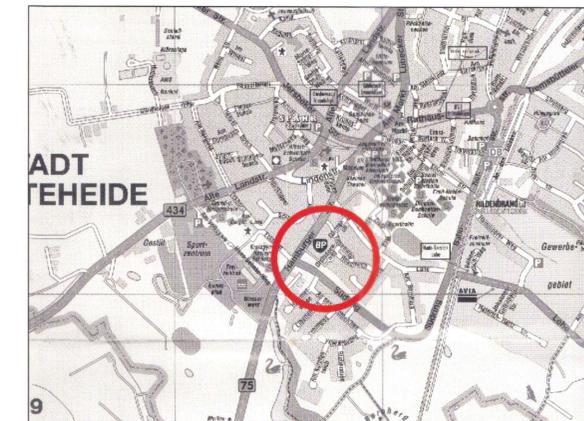
Ahrensburg 2. JULI 2014  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Vermessungsbüro Karsten Sprick

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB am 22.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.08.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Bargteheide  
 Stadt Bargteheide, 27.08.2014  
 (Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

Stadt Bargteheide  
 Stadt Bargteheide, 27.08.2014  
 (Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Stadt Bargteheide  
 Stadt Bargteheide, 16.09.2014  
 (Datum, Siegelabdruck) Unterschrift



**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.08.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Bargteheide für den Bereich nordöstlich der Strasse "Südring", östlich der "Hamburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE  
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 33  
FÜR DEN BEREICH NORDÖSTLICH DER STRASSE "SÜDRING",  
ÖSTLICH DER "HAMBURGER STRASSE"**

BEARBEITUNGS- PHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 100550	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
STADTPLANER   ARCHITECTEN   LANDSCHAFTSARCHITECTEN		
ltzhoe   Rostock	post@ac-planergruppe.de	www.ac-planergruppe.de