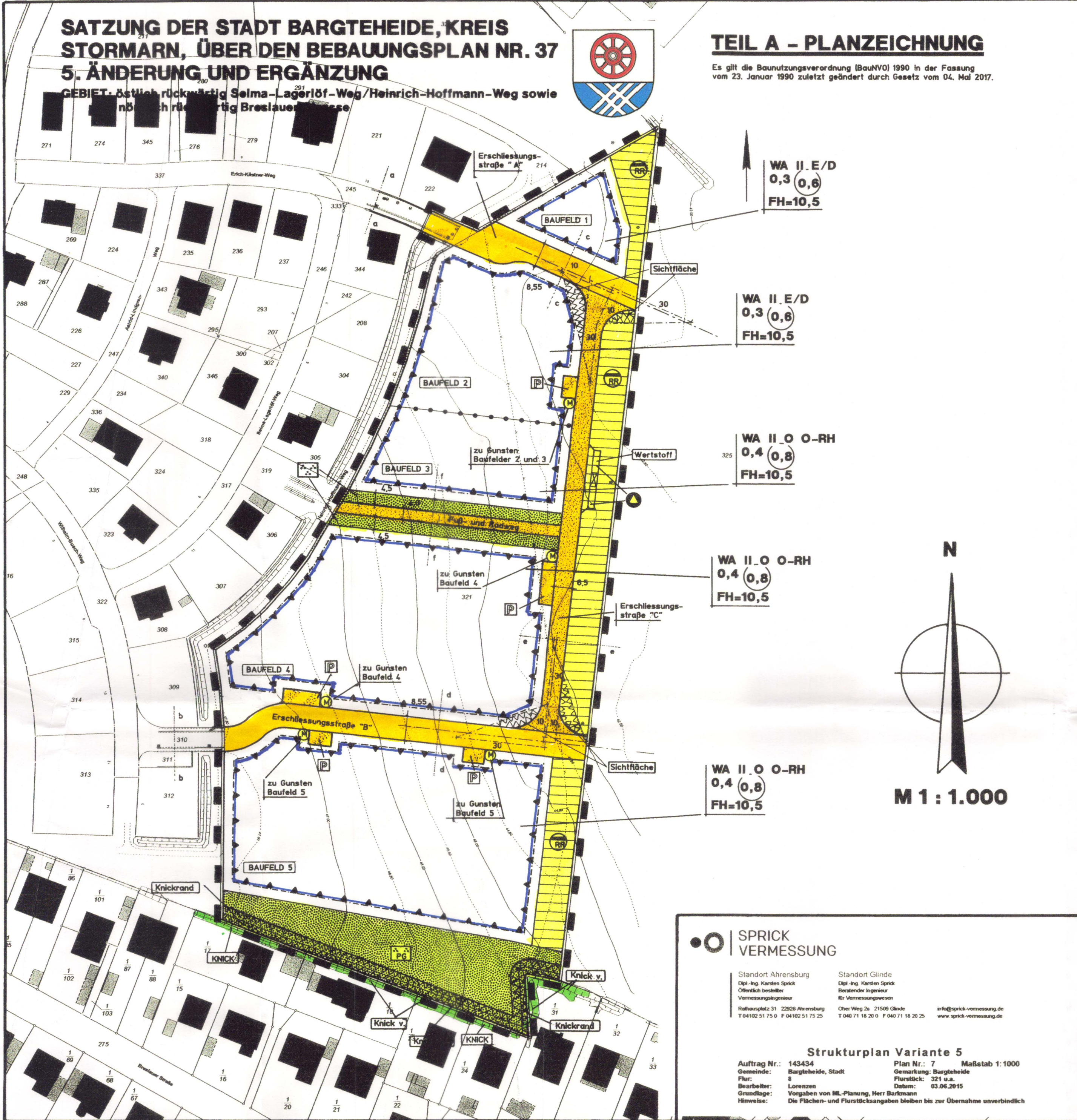




TEIL B – TEXT

- Einfriedigung an Sichtfläche**
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen A, B und C jeweils bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem zugrundeliegenden Straßenniveau (Gradienten der Fahrbahn) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Befestigungen. (§ 9(10) BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO)
- Einfriedigung**
Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen A und C außerhalb der festgesetzten Sichtflächen, entlang der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sowie entlang des Heinrich-Hoffmann-Weges einschließlich der südlichen Verlängerung, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)
- Versorgungsleitungen**
Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(13) BauGB)
- Parkplätze**
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – der Erschließungsstraße C sind insgesamt mindestens 4 öffentliche Parkplätze in Längsausstellung anzuordnen. (§ 9(11) BauGB)
- Fuß- und Radweg sowie Bewegungsfläche Feuerwehr**
a. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – ist die Anlage eines verbindlichen Fuß- und Radweges in einer Mindestbreite von 4,0 m mit 3,0 m Breite als Fuß- und Radweg sowie zwei befestigte Randstreifen in je 0,5 m Breite anzulegen. Er ist auch als Not- bzw. Feuerwehrzufahrt herzurichten.
b. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – ist zwischen den Baufeldern 3 und 4, ist im Zuge des Ausbaus des Fuß- und Radweges eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr in 7,0 m Breite und 12,0 m Länge anzulegen. (§ 9(11) BauGB + § 3(1) BauGB)
- Straßenbäume in öffentlicher Grünfläche**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sind entlang beidseitig des Fuß- und Radweges mindestens 13 landschaftsrechtliche Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Alternativ ist auch ein Anpflanzen alter Obstbaumarten bzw. Wildobstarten als vorzuziehende Höchstmaßnahme zulässig. (§ 9(125a) BauGB i.V.m. § 9(125b) BauGB)
- Straßenbäume und stadtbauliche Maßnahmen in Regenwasserrückhaltung**
Innerhalb der Regenwasserrückhaltungseinrichtungen als Retentionsfläche – Staugraben – entlang der Erschließungsstraße C sind mindestens 15 Straßenbäume und entlang der Ostseite des Baufeldes 5 sind mindestens 7 Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind jeweils auf der Westseite des Staugrabens durchzuführen. Eine Bepflanzungsmaßnahme auf der Ostseite des Staugrabens ist unzulässig. Die Bäume und der obere Meter der jeweiligen Böschungen des Staugrabens sind als naturnahe feldrainierter Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. (§ 9(125a) BauGB i.V.m. § 9(125b) BauGB)
- Erhaltung von Knickrandstreifen**
In der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – der randlich vorhandene Knick dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen soweit dieser Knick innerhalb des Plangebietes liegt. Dem zu erhaltenden Knick ist eine von der Bebauung freizuhaltenen Fläche – Knickrandstreifen – in 5,0 m Breite zum Knickfuß zuzuordnen und als naturnaher, feldrainierter Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung des angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. Unzulässig ist auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgraben und Aufschüttungen jeder Art. Für Maßnahmen auf dem Knickrandstreifen und zur Unterhaltung und Pflege der angrenzenden Gehölze ist ein Begehen sowie Befahren des Knickrandstreifens zulässig. Der Knickrandstreifen ist gegenüber den verbleibenden Flächen der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – durch Einfriedigung abzugrenzen. (§ 9(120) BauGB + § 9(125a) BauGB i.V.m. § 9(125b) BauGB)
- Gemeinschaftsanlagen in Baufeld 5**
In der privaten Grünfläche – Park- und Gartenanlage – sind untergeordnete bauliche Anlagen als Gartenhäuser oder sonstige Gemeinschaftsgebäude mit einer Grundfläche von bis zu 10 m von Handen der jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig. Sie sind Gemeinschaftsanlagen für das Baufeld 5. Hierbei sind auch versiegelte Flächen als Freizeite- und Terrassen zulässig und anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 5,0 m über vorhandene Gelände nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 7,0 m zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie zu dem südlich vorhandenen Knickfuß einhalten. (§ 9(11) BauGB + § 9(122) BauGB)
- Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze**
Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen kann abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass der gezielte Standort wie bisher an die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen „B“ und „C“ angrenzt und die Zuordnung zu den betreffenden Baufeldern eingehalten wird. (§ 9(11) BauGB)
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen A, B und C, unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen A, B und C her einzuhalten. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen. (§ 9(110) BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet**
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Bauutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht ständige Gewerbetriebe“ der Bauutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§ 9(1) BauGB + § 16(1) BauVO)
- zulässige Überschreitung GRZ**
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO um bis zu 75 von Hundert überschritten werden. (§ 9(1) BauGB)
- Firsthöhe**
a. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die vorhandene Geländeoberkante der Mitte des jeweiligen Gebäudeteiles.
b. Die festgesetzte zulässige Firsthöhe von + 10,5 m auf den Baufeldern 1 bis 5 darf ausnahmsweise um 0,5 m Höhe überschritten werden, wenn aufgrund der Konstruktion der künftigen Gebäude dies zur Errichtung der zulässigen Geschosse erforderlich ist.
c. Für Gebäude im baulichen Zusammenhang mit der Errichtung von Tiefgaragen gilt als Bezugspunkt zur Ermittlung der erforderlichen Firsthöhe nicht die vorhandene Geländeoberkante, sondern die durch die Tiefgarage vorgegebene Geländeoberkante. Hierbei sind Geländemodellierungen zulässig. (§ 9(1) BauGB + § 3(1) BauGB)
- Vollgeschosse**
Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. (§ 9(1) BauGB)
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
a. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei:
- Einzelhäusern mindestens 500 qm
- Doppelhaushälfen mindestens 350 qm
Dies gilt nur für die Baufelder 1 und 2 sowie ausnahmsweise für das Baufeld 3
b. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei:
- Reihenhäusern durchschnittlich 200 qm pro Einheit und einer durchschnittlichen Gebäudebreite von mindestens 5,8 m pro Einheit in einer Reihenhauseinheit
Dies gilt nur für die Baufelder 3, 4 und 5 sowie ausnahmsweise für das Baufeld 2
c. Für die Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße sind anteilige Flächen aus privaten Zufahrten, Stellplätzen, Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen sowie sonstigen Gemeinschaftsflächen zu berücksichtigen. (§ 9(13) BauGB + § 3(1) BauGB)

Hinweis:

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bargtheide, Bau- und Planungsabteilung, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5) BauVO
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung	§ 9(1) BauGB
II		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,3) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6)	
III		
	Maximal zulässige Firsthöhe (z.B. +10,5 m)	
IV		
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Offene Bauweise Offene Bauweise – nur Reihenhäuser zulässig Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9(12) BauGB
	Baugrenze	
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	Fläche von der Bebauung freizuhaltenen Fläche Sichtfläche Knickrandstreifen	§ 9(11) BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN Verkehrsfläche – Trennsystem Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	§ 9(11) BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze in Senkrechtaufstellung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	VERSORGUNGSFLÄCHEN Versorgungsflächen Wertstoffcontainer-Standplatz	§ 9(12) BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser Retentionsfläche als Staugraben	§ 9(14) BauGB
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN Öffentliche oder private Grünfläche Öffentliche Parkanlage Private Park- und Gartenanlage	§ 9(15) BauGB

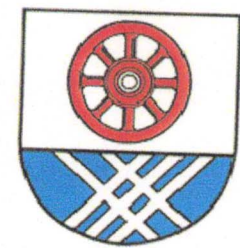
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	§ 9(122) BauGB
--	--	----------------

	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen	§ 9(124) BauGB
--	--	----------------

	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN – zu erhaltender vorhandener Knick	§ 9(125b) BauGB
--	--	-----------------

	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Vorhandener Knick – gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG und § 21 Abs. 1 LNatSchG	§ 9(6) BauGB
--	---	--------------

	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Vorhandene bauliche Anlagen Vorhandene Flurstücksgrenzen In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Flurstücksbezeichnung Sichtfläche Höhenlinie, NN-bezogen	
--	---	--



Satzung der Stadt Bargtheide, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung

Gebiet: östlich rückwärtig Selma-Lagerlöf-Weg/Heinrich-Hoffmann-Weg sowie nördlich rückwärtig Breslauer Straße

PRAEBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02. November 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung – für das Gebiet: östlich rückwärtig Selma-Lagerlöf-Weg/Heinrich-Hoffmann-Weg sowie nördlich rückwärtig Breslauer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 13. November 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarer Tageblatt“ am 08. Dezember 2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11. August 2015 bis zum 08. September 2015 einschließlich nach vorheriger Bekanntmachung im „Stormarer Tageblatt“ am 03. August 2015.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch am 03. August 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2015 aufgefordert.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



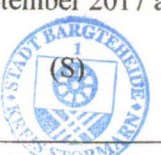
BÜRGERMEISTERIN

- Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01. Oktober 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der zuständige Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 22. Juni 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Juli 2017 bis zum 08. September 2017 während folgender Zeiten: - Dienststunden: Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 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 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 10. Juli 2017 in dem „Stormarer Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung ist am 10. Juli 2017 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Bargtheide unter Amtliche Bekanntmachungen unter dem Link http://www.bargtheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973 veröffentlicht.

- Die vollständigen Planunterlagen sind im Internet auf der Homepage der Stadt Bargtheide unter a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen unter dem Link http://www.bargtheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 während der Auslegungsfrist vom 18. Juli 2017 bis zum 08. September 2017 zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 12. Juli 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. September 2017 aufgefordert.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02. November 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 6) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zugeleitet worden mit Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19. Dezember 2017. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch am 24. November 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19. Dezember 2017 aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

- Die vollständigen Planunterlagen sind auf der Homepage der Stadt Bargtheide unter Bauleitplanung unter a) Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen unter dem Link http://www.bargtheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 während der Beteiligungsfrist bis zum 19. Dezember 2017 zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN

- Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN

- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 37 – 5. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02. November 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN

- Der katastermäßige Bestand am 16. II. 17 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 31. II. 18



Offiz. best. Vermess. Ingenieur

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Bargtheide, den 15. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN

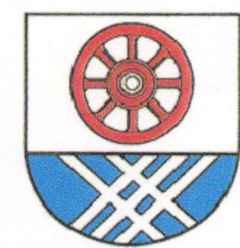
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.02.2018 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

- Die Satzung ist mit dem 27. FEB. 2018 in Kraft getreten.

Bargtheide, den 27. FEB. 2018



BÜRGERMEISTERIN



STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Aug. 2015	Frühzeitige Beteiligungen	Nov. 2017	Erneute Entwurfsbeteiligung
Nov. 2015	1. Arbeitsfassung zum Entwurf	Jan. 2018	Satzung
Juli 2017	Entwurfsbeteiligung		