SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 Neuaufstellung

Für das Gebiet, das begrenzt wird

westlich	der Bebauung Am Bornberg Nr. 10 bis 22 (fort. gerade Nr.),
südöstlich	der Bebauung Neikenweg Nr. 1 bis 19 (fort. ungerade Nr.) einschließlich der Wegeparzelle mit Anbindung an den „Neikenweg" des Bebauungsplanes Nr. 12 Neufassung,
nördlich	des Geh- und Radweges „Am Bornberg" und der Bebauung Am Bornberg Nr. 24 bis 34 (fort. gerade Nr.) des Bebauungsplanes Nr. 15A, der Waldflächen am Südring (LB9),
nordöstlich	der Bebauung Lohe Nr. 36 und Nr. 36 a-d
südlich einschließlich	zweier Straßenabschnitte „Neikenweg" und „Lohe" zwischen Louise-Zietz-Weg und Rosenweg sowie des ehem. Löschteichs an der „Lohe"

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung Zivilschutze bei der Erfüllung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neuaufstellung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text Ziffer 1.1)	§ 4 BauNVO
z B. 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (z. B. Nutzungsschablone / Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.2.4)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. F mind. 2.500 m²	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. FH max. 10,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen / Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. GH = WH max. 10,50 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Gebäudehöhe) (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen in der Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. WH max. 4,0 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Gebäudehöhe) (Bezugspunkt s. Nutzungsschablonen in der Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenbezug und -angabe zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text Ziffer 1. 3 bis 3.3)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text Ziffer 1. 2.3)	§ 23 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zuwegung	Zuwegung (zum Regenrückhaltebecken)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G + R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Bp	Behinderten-Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
> 65 dB < 70 dB	maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume gilt für den gesamten Plangeltungsbereich (s. Teil B - Text Ziffer 1. 8.1)	
	Abgrenzung maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (s. Teil B - Text Ziffer 1. 8.1)	
	Flächen für die Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB**
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
TF	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zwickelbestimmungen	
H / K	Hecken- und Knickschutzstreifen* (s. Teil B - Text Ziffer 1. 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	Spiel- und Kommunikationsbereiche*	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
W	„Waldschutzstreifen"*	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text Ziffer II. 4.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke (als Ersatzmaßnahme für Knickbeseitigungen) zu pflanzen (s. Teil B – Text Ziffer 1. 7.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Hecke im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Bepflanzungen im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	des Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B – Text Ziffer I. 7.3 + 7.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B – Text Ziffer I. 8.1 - 8.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume gilt für den gesamten Plangeltungsbereich (s. Teil B - Text Ziffer I. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (s. Teil B - Text Ziffer I. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bereich, in dem die Außenwohnbereiche des 2. Obergeschosses in geschlossener Gebäudeform ausgeführt sind (s. Teil B - Text Ziffer I. 8.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sicht- und Blendschutz (s. Teil B - Text Ziffer II. 2.)	§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text Ziffer I. 5.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TGa	Tiefgarage (zugunsten der Anlieger der Tiefgarage WA3 und WA 4 des Bebauungsplanes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze (zugunsten der Anlieger der Gebäude E3 und E4 des Teilgebiets WA 1 des Bebauungsplanes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt$_1$	Gemeinschaftsstellplatzanlagen (zugunsten der Anlieger der Wohngebäude G1 bis G6 innerhalb des Teilgebiets WA 3 + WA 3a +b des Bebauungsplanes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GSt$_2$	Gemeinschaftsstellplatzanlagen (zugunsten der Anlieger der Wohngebäude G7 bis G9 innerhalb des Teilgebiets WA 4 des Bebauungsplanes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
F$_1$	Fahrradstellplatzanlagen (zugunsten der Anlieger des Wohngebäudes D1 - D4 und D7 innerhalb des Teilgebiets WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
F$_2$	Fahrradstellplatzanlagen (zugunsten der Anlieger des Wohngebäudes D5 und D6 innerhalb des Teilgebiets WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M$_1$	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger des Wohngebäudes D1 bis D4 innerhalb des Teilgebiets WA 3 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M$_2$	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger der Wohngebäude G7 bis G10 innerhalb des Teilgebiets WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M$_3$	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger / Nutzer des „Bauernhauses" innerhalb des Teilgebiets WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M$_4$	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anlieger / Nutzer des „Bauernhauses" innerhalb des Teilgebiets WA 6 des Allgemeinen Wohngebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Spiel- und Kommunikationsbereiche (zugunsten der Anlieger des Allgemeinen Wohngebiets – Generationspark/ Am Bornberg Nr. 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Notfallfahrzeuge und der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
F-L	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Notfallfahrzeuge (Feuerwehrzufahrt / -aufstellflächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z. B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
z. B. G3	Bezeichnung und Nummerierung der geplanten Gebäude nach der Nutzungsart	
z. B. 20,0 m	Bemaßung in m	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung der Teilgebiete
Anzahl der Vollgeschosse gef. mit Nutzungsuntergrenzen	
Maß der baulichen Nutzung / höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Mindestgrundstücksgröße [F mind]	Bauweise bezogen auf die Hauptform
höchstzulässige Wand- bzw. Firsthöhen mit Bezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Knickabschnitt
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Flur
	Gehweg / Fahrbahn / Gehweg
40.00	Höhenpunkt über NHN
	Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet
	Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches ohne besonderen Schutzanspruch
	Tempo 30-Zone
	Schnittführung Straßenprofil

III. Hinweise

Artenschutz:

Brutzeitzeitpunkte: Strukturen, die ausschließlich als Sommerquartier nutzbar sind (Wochenstuben, Tagesverstecke, Balzquartiere), können im Kernwinter (01.12. - letzter Tag im Februar) abgerissen bzw. gefällt werden; der nachgewiesenen Wochenstuben ist auf die Bereitstellung von Ersatzquartieren zu achten. Bei festgestellten Winterquartieren frist im Herbst (September - Oktober) eine (ggf. endoskopische) Untersuchung auf Besatz statt. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist durch Vergrämungs- und ggf. Umsiedlungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Tiere im Quartier verbleiben. Anschließend wird nach vorgegebener Bereitstellung entsprechender Ersatzquartiere, das Quartier entweder verschlossen oder sofort durch Gebäudeteile ersetzt. Die Baumfällung erfolgt im Nach-Winterschlaf erfolgt am Gebäudebesatz bzw. eine Baumfällung anschließend in den Wintermonaten (01.12. - letzter Tag im Februar).

Quartiersnahe Ersatzquartiere: Am Gebäude sind Nistkästen und Fledermauskästen zu installieren.

Sofern ein eigenständiges BHKW-Gebäude im Teilgebiet WA 3 im Baufeld „G8.a" errichtet wird, ist eine maximal zulässige Höhe der Schornsteinanlage von 10,0 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt der mittleren Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

Der Einsatz der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Neuaufstellung, beschränkt sich auf die Nutzung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Teilgebiet WA 3 und WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,5 m durch technisch notwendige Aufbauten (z. B. Fahrstühle, Brandschutzüfter, BHK-Schornsteinanlage und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers überschritten werden