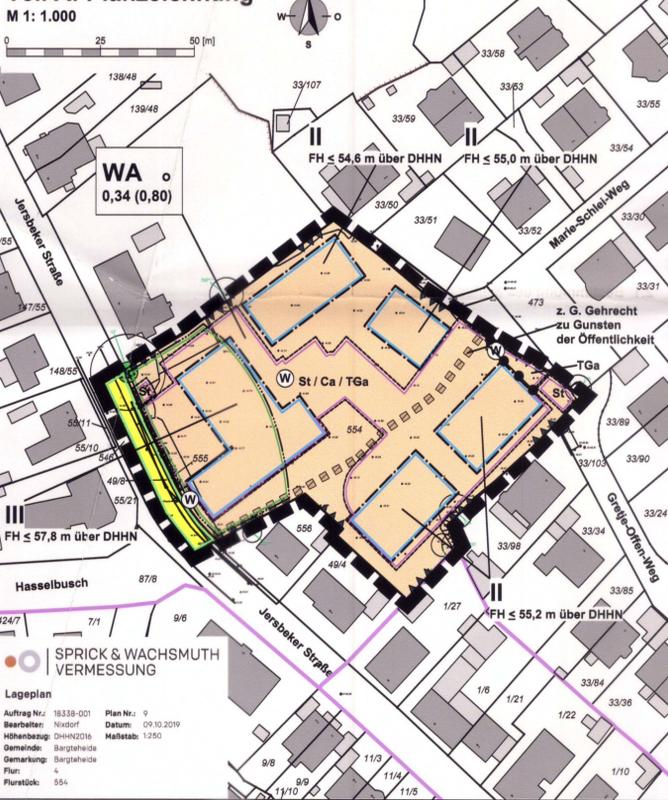


Stadt Bargteheide - Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.12.2020 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11 der Stadt Bargteheide; Gebiet: nordöstlich Jersbeker Straße in Höhe Nr. 34, nordöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32a und Nr. 32b sowie nordwestlich der Bebauung Grefje-Offen-Weg Nr. 15, südwestlich der Straße Marie-Schlei-Weg, südlich der Bebauung Marie-Schlei-Weg Nr. 14 und Nr. 14a und südöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht gebietstypisch und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)
 - (1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Carports, Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
 - (2) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO darf die zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Tür- und Fenstervorbauten, Erker und / oder Balkone) bis zu 18 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem WA-Gebiet um 0,06.
 - 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - 2.3 Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

Oberhalb der Vollgeschosse ist jeweils maximal ein Nichtvollgeschoss zulässig, wenn dessen Grundfläche weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bei einer Höhe von 2,30 m aufweist.
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
 - 4. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das WA-Gebiet 5.000 m² nicht unterschreiten.
 - 5. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - (1) Innerhalb der Umgrenzung der "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" ist zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. (Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.)
 - (2) Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendigen hygienischen Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
 - (3) Befestigte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien sowie Dachterrassen, sind in dem Bereich, der im Teil A: Planzeichnung als "Bereich, in dem Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig sind" gekennzeichnet ist, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
 - (4) Von den textlichen Festsetzungen Nr. 5 (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 6. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 - (1) **Versorgungsleitungen:** Alle erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind nur unterirdisch zu verlegen.
 - (2) **Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet sind je Wohnung folgende Stellplätze nachzuweisen:

a) Wohngebäude	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	1	1
je Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,5	1,5
je Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	2	2
je sozial geförderter Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	0,7	0,7
je sozial geförderter Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,05	1,05
je sozial geförderter Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	1,4	1,4

 (¹ Der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum), der mind. 6 m lang ist, wird als 1 Stellplatz angerechnet, ein Vorplatz mit mind. 12 m Länge als 2 Stellplätze.)

b) Gewerbe- und Verwaltungsgebäude	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Räume und Praxen mit geringem Besucherverkehr, wie Büro, Verwaltung, Heilpraktiker, Rechtsanwältin u. dgl.	1 je 40 m ² anzureichende Nutzfläche	1 je 40 m ² anzureichende Nutzfläche
Räume und Praxen mit hohem Besucherverkehr, wie Bank, Friseur, Allgemeinanzpraxis u. dgl.	1 je 30 m ² anzureichende Nutzfläche	1 je 30 m ² anzureichende Nutzfläche
Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter	1 je 70 m ² anzureichende Nutzfläche	1 je 70 m ² anzureichende Nutzfläche
Handwerks-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe ab 10 Mitarbeiter mit überwiegenden Schichtdienstbetrieb	1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 20% der ermittelten Anzahl für Besucher	1 je 5% Beschäftigte + 20% der ermittelten Anzahl für Besucher
	1 PKW Stellplatz je 3 Beschäftigte + 10% der ermittelten Anzahl für Besucher	1 je 5 Beschäftigte + 10% der ermittelten Anzahl für Besucher
c) Verkaufsstätten	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Verkaufs- und Ausstellungsplatz	1 je 100 m ² anzureichende Verkaufsfläche	1 je 100 m ² anzureichende Verkaufsfläche
Laden, Geschäftshaus bis 400 m ² Verkaufsfläche	1 je 50 m ² anzureichende Verkaufsfläche	1 je 50 m ² anzureichende Verkaufsfläche
	mind. 2 je Laden	mind. 2 je Laden
d) Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Kindergarten u. dgl.	1 je 30 Kinder mind. 2	1 je 30 Kinder mind. 2
e) Gaststätten	PKW-Stellplatz	Fahrrad-Stellplatz
Gaststätte, Cafe u. dgl. je 50 m ² Gastraumfläche	1	1
Beherbergungsbetrieb je Zimmer	0,5	0,5

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichnungenverordnung vom 21.11.2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,34 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,80) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 55,2 m Firsthöhe (= höchste Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über DHHG über Normalhöhennull (DHHN 2016)

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

— Baugrenze
 o offene Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie
 ■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

■ Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Tiefgaragen, Carports und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Bereich, in dem Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 554 Flurstücksbezeichnung
 ■ vorhandene bauliche Hauptanlage
 ■ vorhandene bauliche Nebenanlage
 ... Höhenpunkte
 (W) Wertstoffbehältersammelplatz

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts-Planzeichensverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 398)

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich 4, Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26, in 22941 Bargteheide, eingesehen werden.

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax: 04521 / 83 03 993
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 06.11.2019. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tagesblatt" am 09.12.2019. Der Hinweis auf die Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet erfolgte im "Stormarner Tagesblatt" am 09.12.2019. Sie ist auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter Amtliche Bekanntmachung unter dem Link "http://www.bargteheide.de/Aktuelles/Amtl-Bekanntmachungen" einsehbar gewesen.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 06.11.2019 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 04.06.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2020 bis zum 14.08.2020 - einschließlich - während folgender Zeiten / Dienststunden:
 Montag: 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 Dienstag: 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
 Mittwoch: 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr
 Donnerstag: 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr
 Freitag: 8:30 Uhr 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 oder per E-Mail abgegeben werden können, am 29.06.2020 in dem "Stormarner Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass das Rathaus momentan nicht frei für die Öffentlichkeit zugänglich ist, um größere Menschenansammlungen zu verhindern. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist nach vorheriger Terminabsprache weiterhin möglich. Diese Bekanntmachung ist am 29.06.2020 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter Amtliche Bekanntmachung unter dem Link "https://www.bargteheide.de/Aktuelles/Amtl-Bekanntmachungen" veröffentlicht worden. Die vollständigen nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Planunterlagen sind im Internet auf der Homepage der Stadt Bargteheide unter "Bauleitplanung, Auslegung von Planungs- und Beteiligungsunterlagen" unter dem Link "www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung" zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereitgestellt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2020 aufgefordert.

Bargteheide, 22 JAN 2021
 Siegel
 (Birte Kruse-Gobrecht)
 - Bürgermeisterin -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.12.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 22.12.2020
 Siegel
 (Sprick)
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide, 22 JAN 2021
 Siegel
 (Birte Kruse-Gobrecht)
 - Bürgermeisterin -

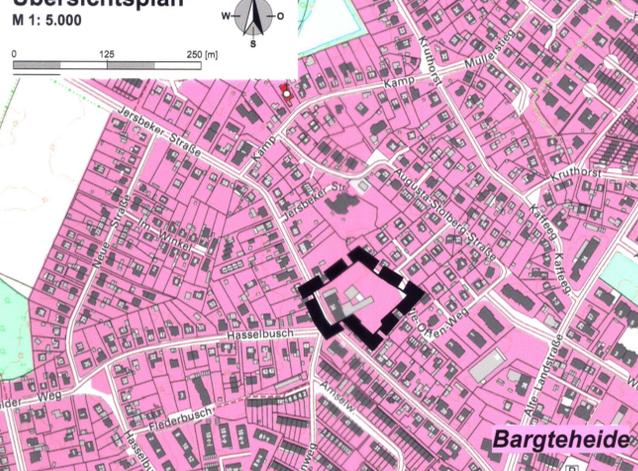
Die Stadtvertretung hat die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargteheide, 22 JAN 2021
 Siegel
 (Birte Kruse-Gobrecht)
 - Bürgermeisterin -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09. FEB. 2021 durch Abdruck in den "Stormarner Tagesblatt" 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. 09 FEB 2021 in Kraft getreten.

Bargteheide,
 Siegel
 (Birte Kruse-Gobrecht)
 - Bürgermeisterin -

Übersichtsplan



Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 11

Gebiet: nordöstlich Jersbeker Straße in Höhe Nr. 34, nordöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32a und Nr. 32b, nordwestlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 32, Nr. 32a und Nr. 32b sowie nordwestlich der Bebauung Grefje-Offen-Weg Nr. 15, südwestlich der Straße Marie-Schlei-Weg, südlich der Bebauung Marie-Schlei-Weg Nr. 14 und Nr. 14a und südöstlich der Bebauung Jersbeker Straße Nr. 36

