



TEIL B - TEXT

1. Entlang den immergebietlichen festgesetzten privaten Zuwegungen (GFL-Rechte) sind Einfriedigungen und Grundstücksgrenzungen sowie Bepflanzungen mit Einzelbäumen bzw. Hecken einschließlich deren Wuchsbreite um mindestens 0,75 m gegenüber den festgelegten Begrenzungslinien der privaten Zuwegungen zurückzunehmen. Die Begrenzung der Fahrbahn der privaten Zuwegungen sind nur durch Tiefborde vorzunehmen. Die entstehenden Seitenräume sind wassergebunden herzurichten bzw. als Rasenflächen anzulegen. (§ 9(1)4 BauGB)

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. Bei der Errichtung von Stellplätzen im Kronenraumbereich von als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen ist bei der Errichtung und Befestigung der Stellplätze besondere Rücksicht bezüglich der Befestigung zu nehmen. Es sind in diesen Bereichen nur wassergebundene Befestigungen der Stellplätze vorzunehmen. (§ 9(1)20 BauGB)

3. Erforderliche Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§ 9(1)13 BauGB)

4. Nach § 1 Abs. 9 der Bauabstandsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunknetzen und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen als Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunknetzen als Mobilfunknetze und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§ 9(1)1 BauGB + § 14(2) BauNVO + § 9(1) BauNVO)

5. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit zulässig dreigeschossiger, abweichender Bauweise, sind in der Hauptnutzung als Alten- und Pflegeheim untergeordnet auch ausnahmsweise andere Nutzungen zulässig, die als Ergänzung dieser Einrichtung und Nutzung dienen. Es sind weiterhin auch Restauration, betriebsbezogene Büros, Praxen, Veranstaltungsräume, Gästezimmer, objektbezogene Verkaufsräume/-läden, Labor, Friseur, Fußpflege, Kosmetik, Krankengymnastik, Fitnessstudio, Mediathek, Schulungs- und Kursbetrieb, Rehabilitationseinrichtungen, Therapieräume, Bewegungsbad einschließlich Nebenräume sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereichspersonen zulässig. Weiter sind Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke bis zu einer Grundfläche (GR) von 600 qm zulässig, die noch nicht über den vorstehenden Absatz als zulässig festgesetzt sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)

6. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - sind die Flächenanteile von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der zulässigen Geschossfläche mit anzurechnen. (§ 9(1)1 BauGB)

7. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit zulässig dreigeschossiger, abweichender Bauweise, darf für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauabstandsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche (GR) von 2.500 qm um bis zu 50 vom Hundert (50 %) überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Bauabstandsverordnung sind die auf den festgesetzten Flächen der privaten Zuwegung (GFL-Recht) versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. (§ 9(1)1 BauGB)

8. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - und einer zulässig dreigeschossigen, abweichenden Bauweise, wird die Firsthöhe der Gebäude mit 13,5 m über Erdgeschoss-Sockel festgesetzt. Bauteile wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungen, Fahrstuhlschächte, Dachaufbauten, Dachreiter oder ähnliche Bauteile dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten. (§ 9(1)1 BauGB)

9. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit zulässig dreigeschossigen, abweichenden Bauweise, sind für die an dem bestehenden Hauptgebäude festgesetzten Bauteile Übersreitungen als abweichende Bauteile, wie Dach- und Fensteransätze, zulässig. Für Eingangsverbauungen und Überdachungen, Treppen- und Eingangspodeste sowie Rampen sind ausnahmsweise Überschreitungen bis 5,0 m zulässig. (§ 9(1)2 BauGB + § 31(1) BauGB)

10. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit abweichender Bauweise (a) sind Baukörperlängen bis 97,0 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. (§ 9(1)2 BauGB)

11. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - sind als Dachformen nur Flachdach, flach geneigtes Dach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen einschließlich Tonnendach zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

12. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - darf zur Dacheindeckung nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Ausnahmsweise sind auch begrünnte Dächer zulässig.

13. Auf den Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - sind Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Bauabstandsverordnung in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

14. Gemäß § 9(1)24 Bauabstandsverordnung sind auf den Baugrundstücken des Sonstigen Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen - Alten- und Pflegeheim sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - auf den Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafzimmern und Kinderzimmern sowie von Wohnzimmer für alle Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 erfüllen. Dies gilt auch für die jeweils den Schienen (Bahnlinie Hamburg-Lübeck) zugewandten nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseiten. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafzimmern und Kinderzimmern sowie Wohnzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9(1)24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Textziffer sind.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,eq}$ [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R_{w,eq}$ [dB(A)]	Büroräume ²⁾
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

15. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - 1. Änderung	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
SO	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Bauabstandsverordnung	§ 9(1)1 BauGB
	Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. III)	
III	Zulässige Grundfläche (GR) als Höchstgrenze (z.B. 2500 qm)	
	Zulässige Geschossfläche (GF) als Höchstgrenze (z.B. 5700 qm)	
a	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Abweichende Bauweise (a)	§ 9(1)2 BauGB
	Baulinie	
	Baugrenze	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9(1)10 BauGB
	-Waldschutzstreifen	
	Waldschutz	
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schalldämmten Lüftungen	§ 9(1)24 BauGB
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN Zu erhaltender Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		§ 9(6) BauGB
	Waldschutzstreifen 30 m breit	Waldschutzstreifen gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) mit einer Breite von 30 m
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Höhenlinie	
	Vorhandene Einzelbäume außerhalb des Plangebietes	
	Künftig entfallender Einzelbaum	
	Katasterbezeichnung: z.B. Weg asphaltiert; Treppe; Tennisplatz; Waldkante; Bewuchs; Bewuchs "Großbäume" (Stamm Ø 0,5-1,1)	
	Wald - Nutzung außerhalb des Plangebietes Zu erhaltende Vegetationsfläche - Nutzung außerhalb des Plangebietes	

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

i) Aufgrund der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführten eingeschränkten Beteiligung liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

ii) Der katastermäßige Bestand am 04. Okt. 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bargteheide, den 11. Feb. 2011

iii) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17. Dezember 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

iv) Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 - BEREICH MALEPARTUS - 1. ÄNDERUNG

GEBIET: Tremsbütteler Weg 102

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17. Dezember 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 - Bereich Malepartus - 1. Änderung für das Gebiet: Tremsbütteler Weg 102 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 07. Oktober 2010. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" erfolgt am 18. Oktober 2010.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

b) Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 07. Oktober 2010 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

c) 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 Baugesetzbuch verzichtet.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

d) Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 07. Oktober 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 26. Oktober 2010 bis zum 26. November 2010 einschließlich 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 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18. Oktober 2010 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 20. Oktober 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26. November 2010 aufgefordert.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

g) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17. Dezember 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

h) Die Stadtvertretung hat am 17. Dezember 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 - Bereich Malepartus - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch durchgeführt.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 19. Juni 2011 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. 2 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19. Juni 2011 in Kraft getreten.
Bargteheide, den 10. Juni 2011

Weitere Verfahrensvermerke siehe links bzw. unten

Datum	Verfahren
Okt. 2010	Entwurfsbeteiligungsverfahren
Jan. 2011	Erneute eingesch. Entwurfs.
Febr. 2011	Satzung