

**STADT
BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
5. ÄNDERUNG**

TEIL B – TEXT

Ziffer 1 bis 22

Stand: Februar 2011

St.Ba. B 2-5.Ä., Text Febr. 2011;

Teil B – Text - Seite 1

1. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Steinkreuz sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Stormarner Straße, der Straße Roßdiek, den verbindenden Wohnweg sowie der privaten Erschließung des festgesetzten Geh- und Fahrradfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bzw. private Baufläche zulässig.
(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradient) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. Weiter ist innerhalb dieser Sichtflächen eine Bebauung jeglicher Art mit einer Höhe von über 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig.
(§ 9(1)10 BauGB)
3. Auf den festgesetzten Flächen des Straßenbegleitgrüns zwischen den Flächen für das Parken von Fahrzeugen beidseitig der Straße Am Steinkreuz, zwischen Stormarner Straße und der privaten Erschließung des festgesetzten Geh- und Fahrradfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit in Richtung der Straße Roßdiek, sind zur Begrünung des Straßenraumes bis zu 6 Straßenbäume neu zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)11 BauGB + § 9(1)24 BauGB + § 9(1)25a BauGB + § 9(1)25b BauGB)
4. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
5. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
6. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
7. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende- und –empfangsanlagen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende- und –empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 14(2) BauNVO + § 1(9) BauNVO)
8. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind oberhalb des Erdgeschoss-Sockels der jeweiligen Gebäude maximal zwei Vollgeschosse sowie nur ein Nichtvollgeschoss zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB)
9. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bebauung werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 10,5 m über Erdgeschoss-Sockel des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
Bezugspunkt für die Baufelder 1, 3 und 5 ist die Höhe der Wendeanlage der Straße Roßdiek vor dem Grundstück Roßdiek 7.
Bezugspunkt für die Baufelder 2, 4, 6 und 7 ist die Höhe der Fahrbahn der Straße Am Steinkreuz gegenüber der jeweiligen Mitte des Baufeldes.
(§ 9(1)1 BauGB)

Teil B – Text - Seite 2

10. Die Anteile von festgesetzten Leitungsrechten sowie von festgesetzten Geh- und Fahrradfahrrechten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der zulässigen Geschossfläche als Grundstücksbestandteil anzurechnen.
(§ 9(1)1 BauGB)
11. Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Erstellung von Stellplätzen, auch überdacht, mit ihren Zufahrten sind Ausnahmen der Überschreitung um bis zu 75 vom Hundert zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)
12. Von dem festgesetzten Leitungsrecht zur Sicherung der vorhandenen Schmutzwasserleitung von der Straße Roßdick zur Straße Am Steinkreuz darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass zum einen eine Leitungsumlegung erfolgt und zum anderen diese verlegte Leitungsführung wiederum durch ein Leitungsrecht in mindestens 3,2 m Breite zu Gunsten der Stadt Bargteheide und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert ist.
(§ 9(1)14 BauGB + § 9(1)21 BauGB + § 31(1) BauGB)
13. Von der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen –Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz- darf dahingehend abgewichen werden, als dass diese auch jeweils auf der anderen Seite der Grundstückszufahrt angelegt werden kann.
(§ 9(1)22 BauGB)
14. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Stellplätze sowie überdachte Stellplätze zulässig. Eine Begrünung der überdachten Stellplätze ist zulässig. Die Errichtung von Carports und Garagen ist unzulässig.
(§ 9(1)4 BauGB)
15. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze gegenüber den Grundstücken Roßdick 7 und 10 sind Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 20 m zulässig.
(§ 9(1)4 BauGB + § 9(1)24 BauGB)
16. Im Baufeld 7 (Am Steinkreuz 2 und 4) sind Stellplätze nur an der Straße Am Steinkreuz anzuordnen und nach Norden hin durch Baustrukturen abzuschirmen.
(§ 9(1)4 BauGB + § 9(1)24 BauGB)
17. Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen innerhalb eines Abstandes von 11,0 m nördlich der Fahrbahngradienten der Straße Am Steinkreuz und 13,0 m östlich der Fahrbahngradienten der Stormarner Straße. Innerhalb dieser Abstände sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien / Balkone innerhalb dieser Abstände ist zulässig.
(§ 9(1)24 BauGB)
18. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern an allen Gebäudeseiten innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.
(§ 9(1)24 BauGB)

Teil B – Text - Seite 3

19. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich III sind die Maßnahmen für alle Gebäudeseiten bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen.

(§ 9(1)24 BauGB)

20. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken jeweils außerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf allen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenstern 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, Teil V, Tabellen 8, 9 und 10 erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume und Kinderzimmer von dem Umbauvorhaben betroffen sind.

(§ 9(1)24 BauGB)

21. Von den vorgenannten Festsetzungen der Textziffern 17, 18, 19 und 20 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 auf Seite 4 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 17, 18, 19 und 20 sind.

22. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

(9(1)20 BauGB)

Teil B – Text – Seite 4

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		dB(A)			
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) 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.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.