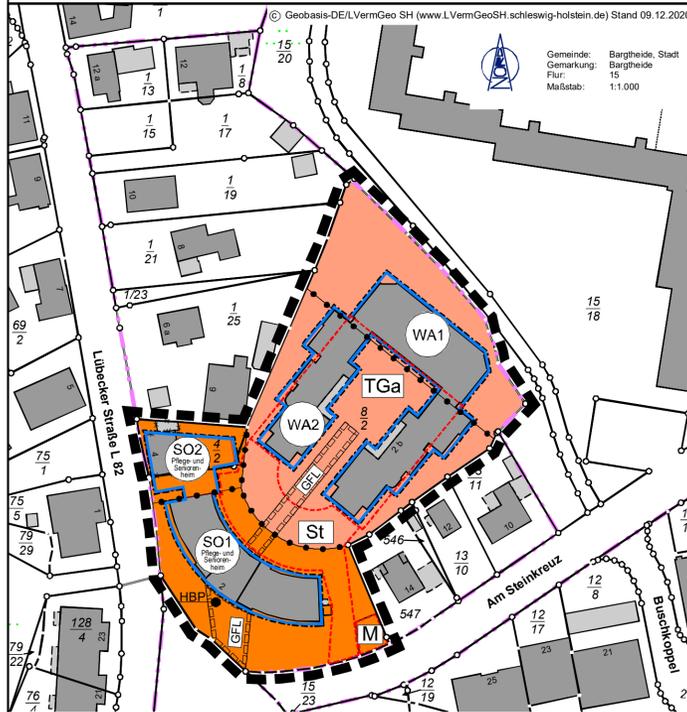


PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)



- GFL** Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TGa** Tiefgarage
- St** Stellplätze
- M** Stellort für die Müllgefäße

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 8/2 Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
- Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Firsthöhe	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)
 - a) Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - b) Die gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung Pflege- und Seniorenheim dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheimes für ältere und pflegebedürftige Menschen.
- Zulässig sind:
- Räume zur Unterbringung und Versorgung der Bewohner;
 - Räume für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
 - Gemeinschafts-, Seminar- und Aufenthaltsräume;
 - Räume für ergänzende Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen;
 - Gastronomie;
 - der Versorgung der Bewohner dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 50 m²;
 - Büro- und Verwaltungsräume;
 - maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
 - Stellplätze ober- und unterirdisch für den durch die Nutzung hervorgerufenen Bedarf.
- Das allgemeine Wohnen ist in den Sonstigen Sondergebieten unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - a) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 im SO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
 - b) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - a) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen.

- Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

- Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)
 - Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

Fortsetzung Text (Teil B)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Stadt Bargteheide.

- Hinweise**
 - Bodendenkmale**
 - Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
 - Altlasten**
 - Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

- Eingriffsfristen**
 - Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden.

- Baumschutzsatzung**
 - Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen vom 14. März 2019.

- Ortsgestaltungssatzung**
 - Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide vom 18. März 2008 zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes.

- Schutz des Oberbodens**
 - Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002))

Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.

Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten.

Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**
 - Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den

 Bürgermeisterin

Bargteheide, den

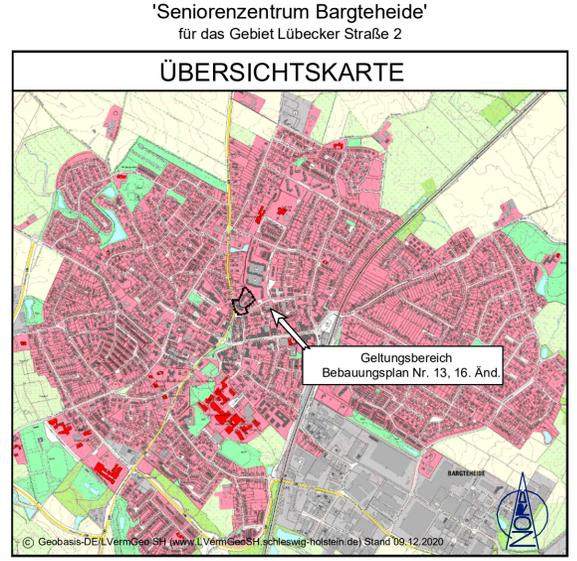
 Bürgermeisterin

- Der Beschluss über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Stadtvertretung, 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 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis 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 mithin am in Kraft getreten.

Bargteheide, den

 Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN ÜBER DIE 16. ÄNERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13



Büro für Bauleitplanung
 Ausgearbeitet vom Assessor jur. Uwe Czierlinski
 Kronberg 33, 24619 Bornhöved
 Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
 E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoeved.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 22.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis zum im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am den Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.bargteheide.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Bargteheide, den

 Bürgermeisterin
- Lübeck, den

 Leiter des LVermGeo SH

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Pflege- und Seniorenheim

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

- GRZ 0,4** (z. B.) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- FH 14,0 m** (z. B.) Höhe baulicher Anlagen in Meter über Höhenbezugspunkt (HBP) als Höchstmaß (in Meter ü. HBP)
- HBP** Höhenbezugspunkt

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

- a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)