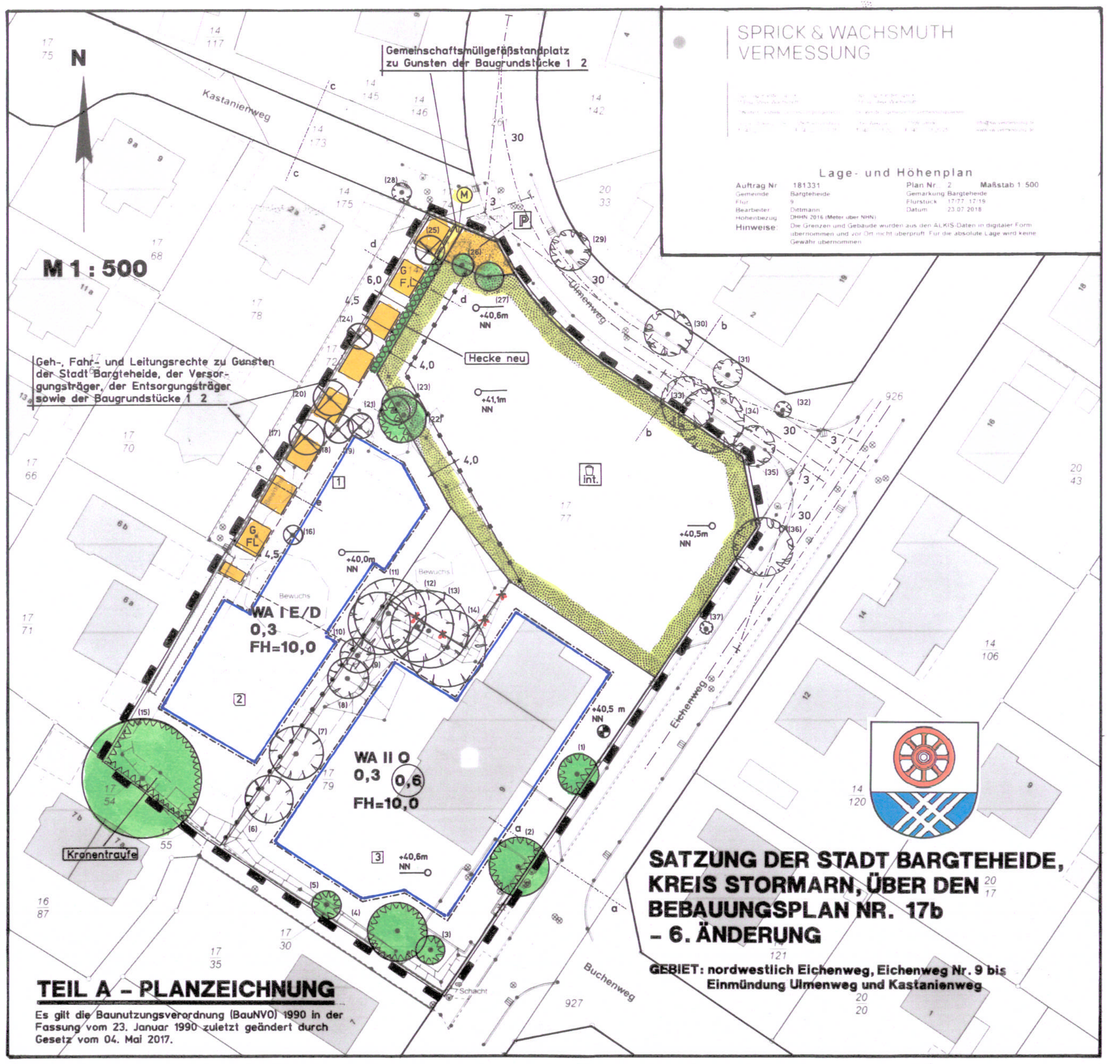


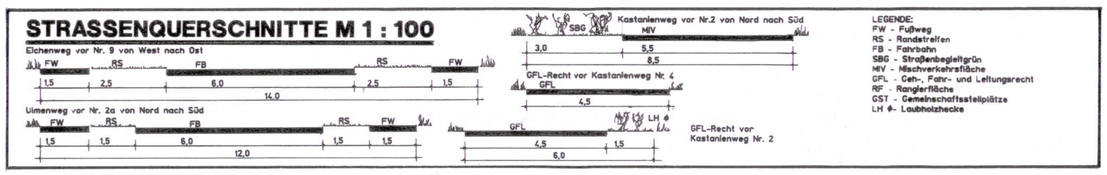
SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG

Lage- und Höhenplan

Auftrag Nr.	181331	Plan Nr.	2
Gemeinde	Bargteheide	Gemarkung	Bargteheide
Flur	9	Flurstück	17/77; 17/78
Bearbeiter	Dittmann	Datum	23.07.2018
Höhenbezug	DHHN 2016 (Meter über NHN)	Maßstab	1 : 500

Hinweise: Die Grenzen und Gebäude wurden aus den ALKIS-Daten in digitaler Form übernommen und vor Ort nicht überprüft. Für die absolute Lage wird keine Gewähr übernommen.

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



LEGENDE:
FW - Fußweg
RS - Randstreifen
FB - Fahrbahn
SBG - Straßenbegleitgrün
MIV - Mischverkehrsfläche
GFL - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
RF - Rangierfläche
GST - Gemeinschaftsstellplätze
LH ø- Laubholzhecke

TEIL B – TEXT

1. **Einfriedigung an Sichtfläche**
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Kastanienweges bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem zugehörigen angrenzenden Straßenniveau (Gradiente der Fahrbahn) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen.
(§ 9(1)10 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO))

2. **Einfriedigung**
Die Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche des Ulmenweges und des Eichenweges außerhalb der festgesetzten Sichtflächen, entlang der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz- sowie der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung sind bis zu einer Höhe von 1,0 m in nicht geschlossener Ausführung zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

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

4. **Straßenbäume in öffentlicher Grünfläche**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz extensiv genutzt- und entlang des Allgemeinen Wohngebietes, sind mindestens 7 landschaftsgerechte kleinkronige Einzelbäume der Art Feldahorn (acer campestre, Sorte Maßholder) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. (§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

5. **Nutzungseinschränkung der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Kinderspielplatz-, mit intensiver wie auch extensiver Nutzung, ist die Einrichtung eines Bolzplatzes nur in einem deutlich untergeordnetem Flächenumfang zulässig. Die Anlagen und Einrichtungen des Kinderspielplatzes müssen für die Gesamtfläche prägend sein.
(§ 9(1)15 BauGB)

6. **Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Neben-anlagen sowie überdachte Stellplätze sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche des Eichenweges unzulässig. Bei Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Eichenweges einzuhalten. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen und Spielgeräte ausgenommen. (§ 9(1)10 BauGB)

7. **Laubholzheckenneuanpflanzung entlang GFL-Recht**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Laubholzheckenneuanpflanzung auf der Südostseite der privaten Erschließung des GFL-Rechtes zur Einfassung dieser privaten Erschließung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölz zu ersetzen. Die Laubholzhecke ist in 1,5 m Breite anzulegen. In ihr sind max. 3 verschiedene standortgerechte Laubgehölze als Pflanzgut zu verwenden. Die Bepflanzung ist zweireihig versetzt mit einem Abstand von max. 0,5 m durchzuführen.
(§ 9(1)20 BauGB + § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

8. **Anzahl der Stellplätze (§ 9(4) BauGB + § 84(1)8 LBO i.V.m. § 50(1) LBO)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.
Hierbei sind folgende Flächengrößen als Mindestmaß zu berücksichtigen:
PKW-Stellplatz – 2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – 3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe; Fahrradstellplatz – 0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe

Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln. Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächst höhere, ganze Zahl aufzurunden.

Nr.	Verkehrsquelle	PKW - Stellplätze	PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	Fahrrad – Stellplätze
1	Wohngebäude		mind. 1 B-StP pro 30 Stellplätze	
1.1	je Wohnung bis 60 qm Wohnfläche	1 StP		1 F-StP
1.2	je Wohnung bis 100 qm Wohnfläche	1,5 StP		2 F-StP
1.3	je Wohnung über 100 qm Wohnfläche	2 StP		2 F-StP
1.4	je Wohnung, die sozial gefördert werden könnte	0,7 StP		1 F-StP

9. **Allgemeines Wohngebiet**
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 Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)

10. **Allgemeines Wohngebiet**
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)

11. **zulässige Überschreitung der GRZ**
In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§ 9(1)1 BauGB)

12. **Firsthöhe**
Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von + 10,0 m bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe mit + 40,5 m NN. (§ 9(1)1 BauGB)

13. **Vollgeschosse**
Oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ist nur noch ein anderes Geschoss zulässig, das nicht Vollgeschoss ist. (§ 9(1)1 BauGB)

14. **Mindestgrundstücksgröße**
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern mindestens 500 qm. und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 300 qm. Dies gilt nur für die Baugrundstücke 1 und 2 mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung.

Zur Ermittlung der Mindestgrundstücksgröße sind die Flächen des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie der zugehörige Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, jeweils anteilig, hinzuzurechnen. (§ 9(1)3 BauGB)

15. **zulässige Wohnungen in Wohngebäuden**
Innerhalb der Baugrundstücke 1 und 2 ist die Errichtung von maximal 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig. (§ 9(1)6 BauGB)

16. **Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind in rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, hellem Putz, hellem Klinker oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40 % der Gesamtfassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

17. **Dachgestaltung**
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 50 Grad zulässig. Dauerhaft und extensiv begrünte Dächer unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

18. **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**
Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

19. **Sockel**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Sockelhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit max. + 0,75 m Höhe über die mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt. (§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

20. **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB**

Eingriffe zur Baufeldfreimachung in die Gehölzbestände als Einzelbaum sowie Strauchbestand und sonstige Vegetationsflächen sowie das Abschieben von Oberboden und Eingriffe in Bestandsgebäude sind demnach außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Sie sind daher nur zwischen 01.10. bis und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Die Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sowie Eingriffe in Bestandsgebäude sind nur zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.

Neu anzulegende Straßen- und Wegebeleuchtungen, auch im privaten Bereich, sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände mit Abstrahlwinkel nur nach unten, gelblicher Lichtfarbe und nur in LED-Technik zulässig.

21. **Zuordnungsfestsetzung nach § 1a BauGB**
Die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 4, 7 und 20, die Maßnahmen des Artenschutzes und der stadtökologischen Aufwertungen werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Hinweis:
DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bargteheide, - Fachbereich 4 - Planung, Umwelt und öffentliche Sicherheit -, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17b – 6.Änderung	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§16(5) BauNVO
WA	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	§9(1)1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)	
0,3	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,3)	
0,6	Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,6)	
FH=10,0	Höchstzulässige Firsthöhe über festgesetzte Bezughöhe mit +40,5 m NN	
2	Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)	
+40,5 m NN	Höhenbezugspunkt für die zulässige Firsthöhe (+40,5 m NN)	
O E/D	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Offene Bauweise Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB
	Baugrenze	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BauGB
Kronentraufe	Kronentraufbereich	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze in Senkrechtaufstellung	
int.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz - intensiv genutzt	§9(1)15 BauGB
ext.	Kinderspielplatz - extensiv genutzt	
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen	
G, F, L	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht(G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	§9(1)21 BauGB
2	Baugrundstücksnummer als Zuordnung (z.B. 2)	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§9(1)22 BauGB
M	Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz	
Hecke neu	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN UND DEREN ERHALTUNG Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung - zu pflanzende und zu erhaltende Laubholzhecke	§9(1)25aBauGB i.V.m. §9(1)25bBauGB
(15)	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN - zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25bBauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
17/77	Flurstücksbezeichnung
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Sichtfläche
(29)	Prägender vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes
(20)	Künftig entfallender Einzelbaum mit Nr. (z.B.20)
(7)	Vorhandener Einzelbaum innerhalb des Plangebietes als Teil der gestalteten Aussen- uns Spielflächen der Kindertagesstätte, die Bäume Nr.6 bis Nr.14 umfassend
+41,1m NN	Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe, NN-bezogen

Satzung der Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 17b – 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom …….. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17b - 6. Änderung für das Gebiet: nordwestlich Eichenweg, Eichenweg Nr. 9 bis Einmündung Ulmenweg und Kastanienweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 05. September 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt" am 27. Mai 2019. Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 05. September 2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen.

3. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 28. März 2019 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 04. Juni 2019 bis zum 12. Juli 2019 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 8.30 bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27. Mai 2019 in dem „Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegende Unterlagen wurden unter dem Link http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=858973 eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 21. Mai 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Juli 2019 aufgefordert.

Bargteheide, den (S)
BÜRGERMEISTERIN

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Beteiligungsergebnis der Kinder und Jugendlichen am 29. August 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 4) geändert. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17. September 2019 bis zum 04. Oktober 2019 einschließlich während folgenden 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 8.30 bis 12.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09. September 2019 in dem „Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegenden Unterlagen wurden unter dem Link www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Bauleitplanung eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch am 06. September 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. Oktober 2019 aufgefordert.

Bargteheide, den (S)
BÜRGERMEISTERIN

STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 17b
6. ÄNDERUNG

Aug. 2018	1. Arbeitsfassung Entwurf	Aug.2019	Erneute Entwurfsbeteiligung
April 2019	2. Arbeitsfassg. Entwurf		
Mai 2019	Entwurfsbeteiligung		