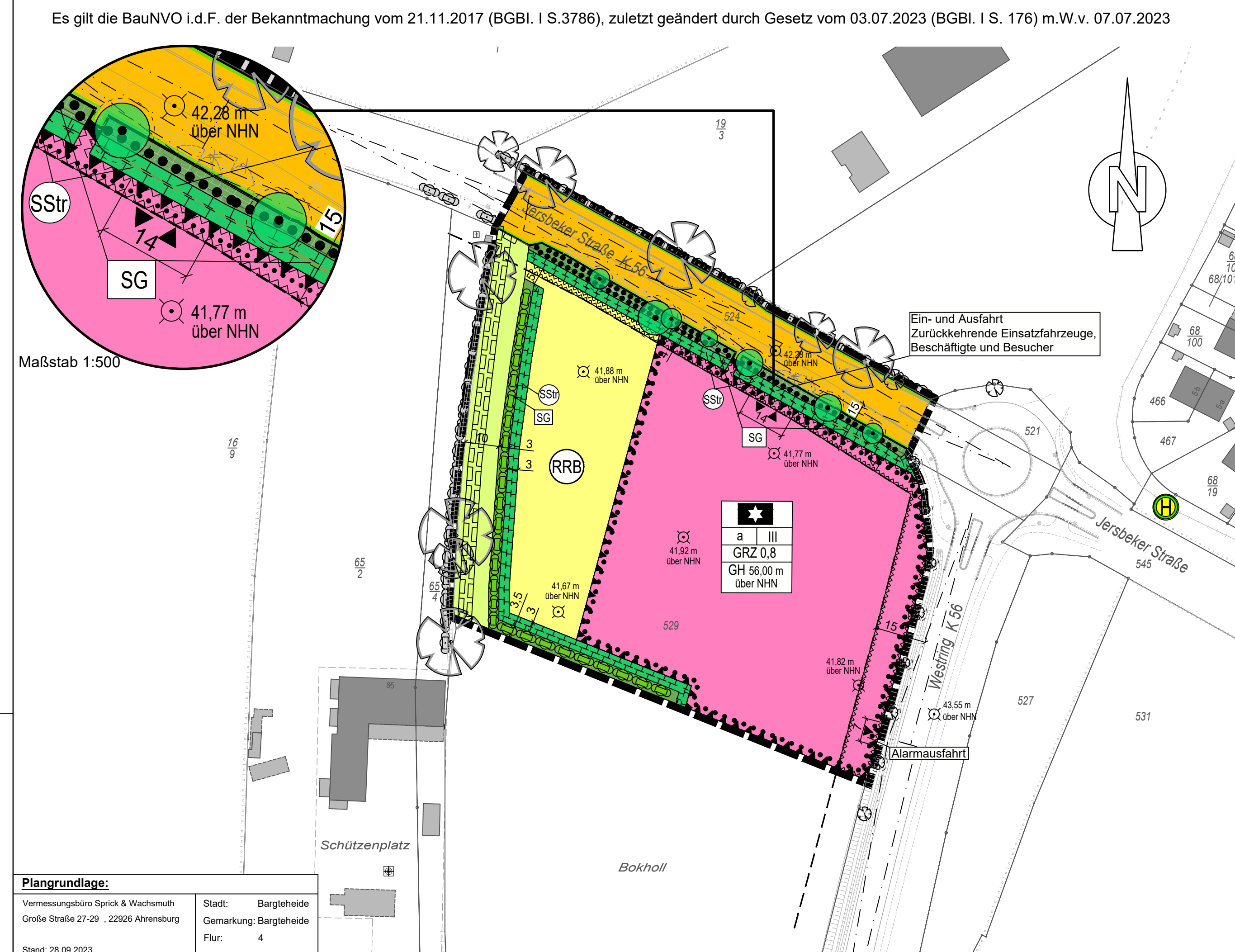


Satzung der Stadt Bargteheide über den Bebauungsplan Nr. 45

"Südlich Jersbeker Straße, westlich der Straße 'Westring', nördlich der Straße 'Hollerbusch', östlich des Schützenhauses"

Teil A - Planzeichnung		M.1:1.000	
Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023  Maßstab 1:500 Planungsgrundlage: Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth Große Straße 27-29 · 22926 Ahrensburg Stand: 28.09.2023 Stadt: Bargteheide Gemarkung: Bargteheide Flur: 4			
Planzeichenerklärung			
Planzeichen Erläuterungen Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze GH 56,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Text Teil B Ziffer 2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen a Abweichende Bauweise Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Sicherheit und Ordnung Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrt zurückkehrende Einsatzfahrzeuge, Beschäftigte und Besucher Alarmausfahrt Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Flächen für Versorgungsanlagen Regenwasserrückhaltebecken	Rechtsgrundlagen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB	Grünflächen Private Grünfläche Schutzgrün Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für die Landwirtschaft Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick) Erhaltung von Bäumen Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße (K 56) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorger (hier: SHNG) Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßangabe in Meter	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB
Teil B - Text			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) <u>Flächen für den Gemeinbedarf „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“</u> Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Sicherheit und Ordnung" ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Nutzungen zu Gunsten einer Polizeistation sowie einer Rettungswache oder anderen Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen, zulässig, die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben Fahrzeughallen mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze für Dienst- und Besucherfahrzeuge. Untergeordnet sind weitere Räumlichkeiten zu Schulungszwecken externer gemeinnütziger Einrichtungen zulässig. 2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 und § 20 BauNVO) <u>Gebäudehöhe</u> Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. In der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie, Anlagen für Lüftungen und Kühlung sowie Schornsteine. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. 3. Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Überschreitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) Die zulässige Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf darf durch nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO) Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [0] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind. 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen" (SStr) sind zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd ab August, das Mähgut ist abzuführen. Während der Bauzeit sind die linearen Gehölzstrukturen mit ihren festgesetzten Schutzstreifen durch einen ortsfesten Schutzzaun vom Baubetrieb freizuhalten. 5.2 Die zum Erhalt festgesetzte lineare Gehölzstruktur inklusive des dazugehörigen Schutzstreifens entlang der Jersbeker Straße darf in dem als Ein- und Ausfahrtbereich gekennzeichneten Abschnitt (14 m) in einer Breite von max. 8,00 m unterbrochen werden. 5.3 Innerhalb des Plangebietes muss der Abstand zwischen Gebäuden und dem Wallfuß des neu herzustellenden Knicks immer einen Umfang von mind. einer Gebäudehöhe (1 x GH) betragen.		§ 9 Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 29 Abs. 1 StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG Darstellungen ohne Normcharakter Vorh. Flurstücksgrenze Vorh. Flurstücksnummer Vorh. Gebäude Knick außerhalb des Geltungsbereiches Kronenbereich außerhalb des Geltungsbereiches Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius) Künftig entfallende Bäume Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) Möglicher Standort neue Haltestelle für den ÖPNV	
Teil B - Text			
5.4 Im Bereich der Schutzstreifen und im Kronenraufbereich der Überhälter zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen und das Abstellen von Materialien oder Maschinen nicht zulässig. Ausnahme von dieser Regelung ist eine Verbreiterung des bestehenden Fuß- und Radweges an der Jersbeker Straße. 5.5 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude sowie der Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports), ab einer Größe von ≥15 m² als Gründach mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm, die Dachaufbauten der Nebenanlagen mit einem Substrataufbau von mind. 6 cm vorzusehen. 5.6 Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung von Kunstrasen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. 5.7 Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. 6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist für jeden dritten Stellplatz eine Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität vorzusehen sowie zusätzlich mind. ein Ladepunkt. Die Stellplatzanlagen von Einsatzfahrzeugen sind von der entsprechenden Regelung ausgenommen. 7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) 7.1 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind bei Neu-, Um- und Ausbauten schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 innerhalb des Plangebungsbereiches an den lärmabgewandten (vom Schießstand abgewandte) Fassadenseiten anzuordnen. 7.2 Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Schießstandes vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden. 7.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. 7.5 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. 7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. 8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB) 8.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte neu anzuliegende Knick ist mit einem 1 m hohen, im Fuß 3 m breiten und in der Krone 1,5 m breiten Erdwall herzustellen und mit gebietsheimischen Gehölzen des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen. Alle rd. 40 m ist ein Überhälter als Hochstamm STU 12-14 cm auf dem Knickwall zu integrieren. 8.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mind. vier (4) Laubbäume in der Qualität Hochstamm 3 x v. mit Drahtballen, 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen. 8.3 Auf Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist zusätzlich je 8 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist. 8.4 Alle Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheibe von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. 8.5 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. 9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB) Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von 4.264 m² Fläche, 151 m Knickneuanlage und 4 Baumpflanzungen ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich und die Baumpflanzungen werden innergebietsüblich über 160 m des neu herzustellenden Knicks sowie die festgesetzten Baumpflanzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf nachgewiesen. Der flächige Kompensationsbedarf wird über eine externe Kompensationsmaßnahme durch den Erwerb von Ökopunkten bei der Ecodots gmbH im Okokonto der Gemeinde Wrist (Flurstücke 136/1, 138/3, 150/1, 149/1, 146/1, 278/145, 162/1, 134/3, 135/1, 147/1, 148/1, 156/2, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 255/160, Flur 1, Gemarkung Wrist/Stellau, Gemeinde Wrist) nachgewiesen. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbaordnung (LBO)) Einfriedigungen Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Die Errichtung innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen ist unzulässig.			
Satzung			
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie des § 86 der Landesbaordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich Jersbeker Straße, westlich der Straße 'Westring', nördlich der Straße 'Hollerbusch', östlich des Schützenhauses", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.			
Satzung der Stadt Bargteheide über den Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich Jersbeker Straße, westlich der Straße 'Westring', nördlich der Straße 'Hollerbusch', östlich des Schützenhauses" Kreis Stormarn			
Auslegungsexemplar Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 13.10.2026 bis 13.11.2026 Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §10 ● ● ● ● ○ Stand: 07.10.2026 / SR P-Nr.: 23 / 1547		GSP GÖSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI) 23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel. 0 45 31 67 07 - 0 Fax 0 45 31 67 07 - 79 Email: oloes@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de	