

BEBAUUNGSPLAN NR. 5b, 9. ÄNDERUNG DER STADT BARGTEHEIDE



PLANZEICHNERKLÄRUNG Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
GE GEWERBEGBIETE	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,8 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL	
(1,2) HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
III HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSS	
TH ≤ 7,5 m HÖCHSTZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT HP	
FH ≤ 12,5 m HÖCHSTZULÄSSIGE FIRST-/GEBÄUDEHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT HP	
TH ≤ 54 m ü. NHH HÖCHSTZULÄSSIGE TRAUFGHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL	
FH ≤ 55 m ü. NHH HÖCHSTZULÄSSIGE FIRST-/GEBÄUDEHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL	
HP 40 m ü. NHH HÖHENBEZUGSPUNKT ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
a BAUGRENZE	
a ABWEICHENDE BAUWEISE	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
RETENTIONSRAUM	
GEHÖLZFLÄCHEN	
SAUMSTREIFEN	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON GEHÖLZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
HAUPTABWASSERLEITUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4, 16 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENPUNKTE	
BÖSCHUNGEN	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNutzungsverordnung 2021 (BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit folgenden Warensortimenten:
 - Kraftfahrzeuge und Autoteile
 - Möbel
 - Gartenbedarf
 - Baubedarf und Holzhandel
 - Getränke
 - Teppiche und Bodenbeläge
 - Boote, Wohnwagen, Anhänger und Zelte
 - Landmaschinen, Maschinen und Geräte für die Grundstückspflege
 - landwirtschaftlicher Bedarf
 - Schwimmbäder, Saunen und Whirlpool
 - Waren, für die auf dem Grundstück ein Produktions- oder Großhandelsbetrieb besteht, bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m². Zugehörige Randsortimente sind bis zu einem Verkaufsflächenanteil von max. 20%, höchstens bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50 m² je Einzelhandelsbetrieb zulässig.
- Bauliche Anlagen für Telekommunikation gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind unzulässig. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch genehmigungsbedürftige Abgrabungen und Aufschüttungen, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 als Höchstgrenze überschritten werden.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

- Innerhalb der zulässigen zweigeschossigen Bebauung (II) ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, sofern die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
- Innerhalb der zulässigen dreigeschossigen Bebauung (III) ist eine viergeschossige Bebauung zulässig, sofern die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
- Die max. zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen darf für Hochlager sowie oberhalb der Gebäudeeindeckung entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise um bis 4,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- Die max. zulässige Firsthöhe (= Gebäudehöhe) baulicher Anlagen - bei Gebäuden mit geeigneten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - darf entsprechend den technischen Anforderungen durch Lüftungsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise um bis 4,0 m überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen die max. zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen der LBO und den Festsetzungen zum Knickschutz für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangszone und der Anlieferungszone oder sonstigen Bewegungszonen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

4. HAUPTENTWÄSSERUNGSLIENUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Rohrleitung. Eine Überbauung kann mit Zustimmung der Stadt Bargteheide erfolgen. Sollte eine abschnittsweise Überbauung durch Hochbauten nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein, ist die Rohrleitung durch den Verursacher zu verlegen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die mit Ziffer 1 festgesetzte Fläche ist als "Biotopfläche" zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche kann für die Regelung des Oberflächenwassers genutzt werden.
- Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist ein Landschaftswall mit einer Höhe von max. 2 m auszuformen und mit einer dichten Bepflanzung mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks zu begrünen. Dem Wall sind beidseitig 2 m breite Saumstreifen vorzulegen und zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Führung eines Wanderweges als unbefestigter Weg mit einer Breite von max. 2 m ist zulässig.
- Die mit Ziffer 3 festgesetzte Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Führung eines Wanderweges als unbefestigter Weg mit einer Breite von max. 2 m ist zulässig.
- Auf der mit Ziffer 4 festgesetzten Fläche ist die Fläche des Landschaftswalles mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierzu sind auch Baum- und Strauchgruppen zu bilden. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf der Walkrone bzw. der Nordostseite des Landschaftswalles vorzunehmen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf der Südwestseite des Landschaftswalles hin zum festgesetzten anzupflanzenden Knick ist nicht zulässig. Auf dem Landschaftswall sind in Abständen von bis zu 30 m Eichen als Einzelbäume (Überhälter) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Randstreifen entlang der Fläche für den Landschaftswall sowie die übrigen Bereiche entlang dem anzupflanzenden Knick sind als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Der anzupflanzende Knick ist auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.
- Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangebietes an der östlichen Grundstücksseite vorhandenen Knicks ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mind. 2 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang dem Knick von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Der Saumstreifen ist als Gras- und Krautflur extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. ERZEUGUNG UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer von Neubauten sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderung im jeweiligen Aufreinstellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Im gesamten Plangebiet ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A).
- Zum Schutz der Nachtruhe für zulässige Wohnnutzungen sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. 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, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Stieleichen zu verwenden.
- Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Knicks zu erhalten. Pflegearbeiten sind in notwendigem Umfang zulässig.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,8 m oder offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig, sofern Belange des Knickschutzes nicht berührt sind. Die Höhen beziehen sich auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil angrenzende Betriebs- oder Freifläche.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bargteheide durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plohn.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbaurecht (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b der Stadt Bargteheide Gebiet: Carl-Benz-Weg 13, begrenzt im Norden und im Osten: teilweise durch die Grenze des Flurstückes 1043, im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2/9 und 2/13, im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 930, 33/51, 33/32 und 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 22.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Storனர் Tageblatt" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt / Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck im "Storனர் Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden 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 am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargteheide, den Siegel (Birte Kruse-Gobrecht) - Bürgermeisterin -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

..... den Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im "Storனர் Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bargteheide unter www.bargteheide.de ins Internet eingestellt.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Bargteheide hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den Siegel (Birte Kruse-Gobrecht) - Bürgermeisterin -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bargteheide, den Siegel (Birte Kruse-Gobrecht) - Bürgermeisterin -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises im "Storனர் Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GG (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

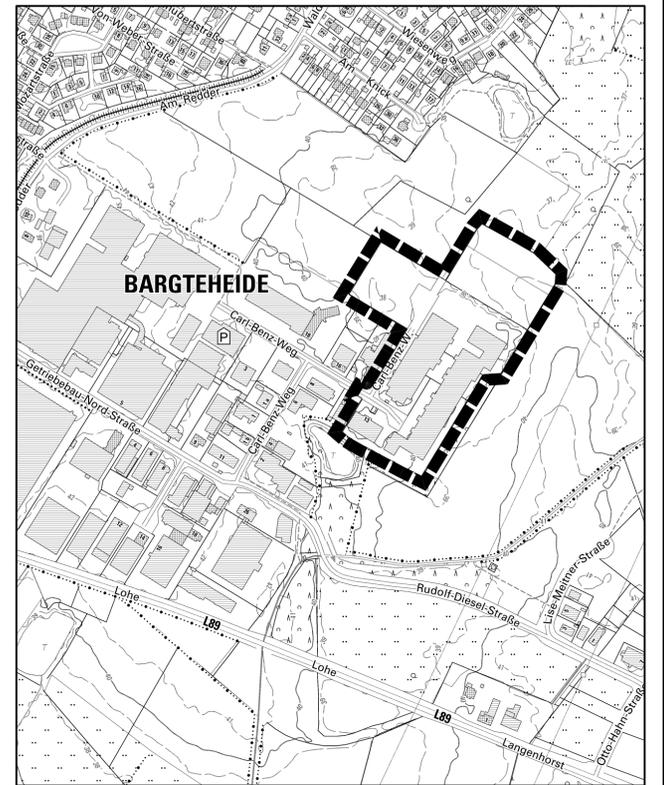
Bargteheide, den Siegel (Birte Kruse-Gobrecht) - Bürgermeisterin -

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5b

Gebiet: Carl-Benz-Weg 13 begrenzt im Norden und im Osten: teilweise durch die Grenze des Flurstückes 1043, im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 2/9 und 2/13, im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 930, 33/51, 33/32 und 33/15

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 26. Juli 2022



HINWEIS

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24-26, 22941 Bargteheide, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.