

Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A

"Nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst sowie westlich der Kleingartenanlage"

Teil A - Planzeichnung

0 5 10 20 30 40 50 m

M.1:500

Es gilt die BauNVO vom 23.06.2021



Plangrundlage:	Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth Große Straße 27 - 29 22926 Ahrensburg Stand: 28.07.2021	Stadt: Bargteheide Gemarkung: Bargteheide Flur: 3 und 4
-----------------------	---	---

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	
III	Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze	
GH 58,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) je Baufeld (Bild.)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Zweckbestimmung:	
	Fläche für die Abfallbeseitigung hier: Wertstoffcontainerstandplatz	

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Abstandsgrün	
	Knickrandstreifen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen hier: Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO 16 Abs. 5 BauNVO

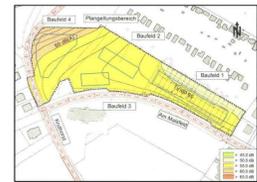
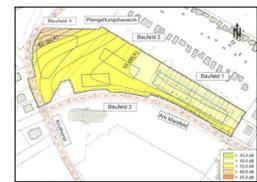
5,00 Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB	
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücknummer	
	Vorh. Gebäude	
	Vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Grenze der angrenzenden Bebauungspläne	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)
1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.
1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
2.1 Gebäudehöhe
2.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (iNHN) festgesetzt.
2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile.
Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.
2.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.
2.2 Sockelhöhe
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die zulässige Sockelhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit max. 0,75 m Höhe über die mittlere vorhandene Geländeoberkante des Gebäudeanschnittes festgesetzt.
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Abweichende Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
- Zulässige Überschreitung der Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 31 BauGB)
Ausnahmsweise dürfen zur Errichtung von baulichen Anlagen die festgesetzten Baugrenzen an maximal 2 Gebäudeseiten der baulichen Anlagen um maximal 0,5 m überschritten werden. Eine Bebauung des festgesetzten Knickschutzstreifens ist unzulässig.
- Fläche für Nebenanlagen, Tiefgarage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 BauNVO)
6.1 Die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Garagen und deren Zufahrten ist oberirdisch sowie unterirdisch nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als auch in Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Tiefgarage' zulässig.
6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Untergeschoss gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.
6.3 Bei der Ermittlung der Geschosstiefe sowie der Baumasse bleibt die Fläche sowie Baumasse der Stellplätze des Untergeschosses unberücksichtigt.
- Soziale Wohnraumförderung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Anzahl der ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geforderten Wohnungen, welche gefördert werden könnten, wird mit mindestens 50% festgelegt.
Hinweis: Weitergehendes ist über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB festzulegen.

- Einfriedungen an Sichtflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sind auf einer Tiefe von 1,50 m, jeweils gemessen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie), unzulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen ausgenommen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
9.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sowie erforderliche Befestigungen im Kronenraumbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume, welche in die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Wertstoffcontainerstandplatz' hineinragen, sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
9.3 Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Auf eine Dachbegrünung kann in den Teilbereichen der nutzbaren Dachflächen, die durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) in Anspruch genommen werden, verzichtet werden.
Eine gleichzeitige Nutzung von entsprechenden Dächern für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) ist zulässig (vgl. Ziff. 2.1.2).
9.4 Der Knickschutzstreifen ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln.
9.5 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, das Ablagen von Materialien sowie Auf- und Abtragungen sind im Knickschutzstreifen, innerhalb der tatsächlichen Kronenraumbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume, der Überhälter in Knicks sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) unzulässig.
9.6 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2.400 bis 3.000 Kelvin zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung der vorhandenen Knicks sind zu vermeiden.
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen sowie sonstige schützenswerte Nutzungen für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen für den Prognoseplanfall mit innerörtlicher Verbindungsstraße festgesetzt. Der mit Abbildung 4 bezeichnete Planauschnitt gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Die nachfolgenden Abbildungen 3 und 4 sind Bestandteil dieser Textziffer.
10.2 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes, in denen nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, sind die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen der DIN 4109 (Januar 2017) nachzuweisen.



- Außenwohnbereiche in den Obergeschossen, wie Terrassen, Balkone und Loggien, sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
10.5 Von den vorgenannten Festsetzungen der Textziffern 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)
11.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 10 Wohnungen mindestens ein (1) standortgerechter klein-kroniger Laubbaum oder Großstrauch zu pflanzen.
11.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick im Norden des Plangebietes ist mit einem 0,75 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. Rd. alle 30 m ist ein Überhälter auf dem Knickwall auszubilden. Der vorgelagerte Knickschutzstreifen ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln.
11.3 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Gehölzverluste sind durch gebietsheimische Strauchpflanzungen flächendeckend zu ersetzen.
11.4 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von m² Fläche und m² Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück Flur Gemarkung nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

- Einfriedungen**
Einfriedungen auf den Privatgrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem zugehörigen angrenzenden Straßenniveau (Gradiente der Fahrbahn) zulässig. Diese Höhenbestimmung betrifft auch zulässige Bepflanzungen.
Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straßen Am Maisfeld und Kruthorst sind außerhalb der Sichtflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
- Anzahl der Stellplätze (aus der 1. Änderung der Stellplatzrichtlinie 2020)**
3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.
3.2 Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatz- und Abstellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinnvoller Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatz- und Abstellplatzbedarf, zu ermitteln.
3.3 Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und/oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden, mindestens 1 Stellplatz.
3.4 Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge und ein Abstellplatz für Fahrräder nachzuweisen.
3.5 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen bzw. vorhandenen baulichen Anlagen ist der Stellplatz- und Abstellplatzbedarf nach nachfolgenden Richtzahlen zu ermitteln. Hierbei sind folgende Flächengrößen als Mindestmaß zu berücksichtigen:
- PKW-Stellplätze: 2,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe;
- PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen: 3,5 m Mindestbreite und 5,0 m Mindesttiefe;
- Fahrradstellplatz: 0,7 m Mindestbreite und 1,9 m Mindesttiefe.
Richtzahlen zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes:

Nr.	Verkehrsquelle	PKW-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
1.1	Wohngebäude		
1.1.1	Je Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	1 ¹	1 ¹
1.1.2	Je Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1 ¹	1,5 ¹
1.1.3	Je Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	2 ¹	2 ¹
1.1.5	Je sozial geförderter Wohnung bis 60 m ² Wohnfläche	0,7	0,7
1.1.6	Je sozial geförderter Wohnung bis 90 m ² Wohnfläche	1,05	1,05
1.1.7	Je sozial geförderter Wohnung über 90 m ² Wohnfläche	1,4	1,4

¹ Der Vorplatz vor Garagen oder Carports (Stauraum), der mind. 6 m lang ist, wird als 1 Stellplatz angerechnet, ein Vorplatz mit mind. 12 m Länge als 2 Stellplätze.
Gemäß §§ 52, 50 LBO mind. 1 PKW-Stellplatz für Menschen mit Behinderung je 30 PKW-Stellplätze.

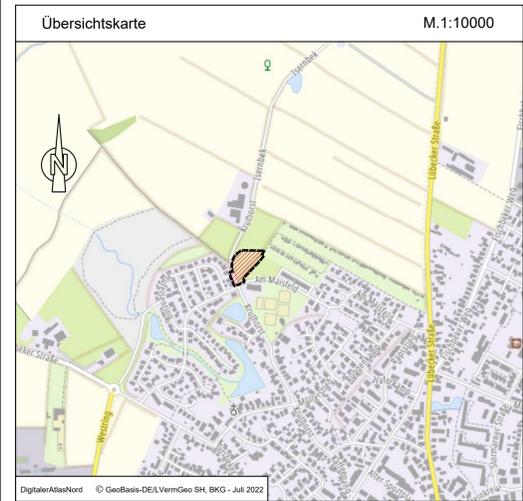
Hinweise

- Brandschutz**
Die Baugrenzen innerhalb des Plangebietes weisen zum Teil einen Abstand von mehr als 50,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen auf. Flächen für die Feuerwehr (z.B. Zufahrten oder Bewegungsflächen) sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

- Artenschutz**
2.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf heimische Brutvögel sind Rodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fallzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
2.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Rodungen von Gehölzbeständen mit einem Stammdurchmesser >20 cm nur zwischen dem 1. Dezember und dem 28/29. Februar des Folgejahres zulässig.
- Erneuerbare Energien**
Die gesetzlichen Vorgaben zum Umfang der Nutzung von Erneuerbaren Energien sind zu beachten.
- Ortsgestaltungssatzung**
Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung (2008) der Stadt Bargteheide. Die entsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.
- Vorschriften**
Die in der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26, 22941 Bargteheide eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst sowie westlich der Kleingartenanlage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Nördlich der Straße Am Maisfeld, östlich der Straße Kruthorst sowie westlich der Kleingartenanlage"

Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VdI)

22843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel: 045 31 / 67 07 - 0
Fax: 045 31 / 67 07 - 79
E-Mail: odoebold@gspig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 15.08.2022 / SR
P-Nr.: 22 / 1460