

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE

ZUR I. ÄNDERUNG DES BP NR. 1 - BAHNHOFSTRASSE -

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches '86 in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach §92 der LBO in der Fassung vom 21.07.94 (SVOBl.Sch.-H./S.321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.12.1999 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 / 1.Änd. "Bahnhofstraße" für das Gebiet Bahnhofstraße 1-11, die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahnhofstraße und der geplanten K12 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In allen Mischgebieten sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbau- betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Gebieten 2, 3 und 4 sind im Erdgeschoß ausschließlich Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Dienstleistungen zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO i.V. §9 Abs. 3 BauGB).

1.3 In den Gebieten 2, 3 und 4 ist im Untergeschoß eine Tiefgarage mit mindestens 30 öffentlichen Park&Ride-Parkplätzen vorzusehen (§1 Abs. 7 BauNVO i.V. §9 Abs. 3 BauGB).

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22/23 BauNVO)

Abweichungen bis zu 1,5m von Baugrenzen und Baulinien sind zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (Erker, Treppenaufgänge) oder untergeordnete Bauteile (Vordächer, Traufe) bedingt sind.

2a. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB)*

Für die in der Planzeichnung festgelegten Trauf- und Firsthöhen sind folgende Bezugspunkte bindend: Für Gebiet 4 gilt der festgelegte Bezugspunkt BP 1, für Gebiet 3 BP 2 und für Gebiet 2 der BP 3.

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 30 +/- 5° festgesetzt. Für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Platte vorzusehen.

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

4.1 Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu den schienenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ausnahmen sind jeweils bis zu 30% der Wohnräume einer Wohnung zulässig.

4.2 Für alle Geschosse ist an den jeweiligen Gebäudefronten passiver Schallschutz entsprechend folgender Zuordnung festgesetzt:

- östliche Gebäudefronten: ... Lärmpegelbereich V,
- nördliche Gebäudefronten: ... Lärmpegelbereich V,
- westliche Gebäudefronten: ... Lärmpegelbereich V,
- für den Bereich nördlich der Durchfahrt: Lärmpegelbereich V,
- für den Bereich südlich der Durchfahrt: Lärmpegelbereich IV,
- südliche Gebäudefronten: ... Lärmpegelbereich IV.

Entsprechend der Lärmpegelbereiche sind für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume folgende resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w, res.) für das jeweilige gesamte Außenbauteil zu erreichen:

Lärmpegelbereich IV: 40 dB für Wohnungen / 35 dB für Büro- und Geschäftsräume, Lärmpegelbereich V: 45 dB für Wohnungen / 40 dB für Büro- und Geschäftsräume. Alle Fenster und Balkontüren der Gebäude sind mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen. Die Schalldämmmaße für Wohnungen sind so auszugestalten, daß die Lärmimmissionen von außen auf einen Innenraumpegel von maximal 35 dB (A) reduziert werden.

Um zusätzliche Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoffe - Emissionen für die in den Gebäuden Arbeitenden bzw. Wohnenden zu unterbinden, sind bei der Anforderung / Installation aller Be- und Entlüftungsanlagen der Gebäude die Emissionsrichtungen zu berücksichtigen. Dies sowie ausreichende Schalldämmung ist in den betreffenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993

HINWEISE:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der rechtsverbindlichen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Bargteheide (seit 1985) und im Bereich der rechtsverbindlichen Baumschutzsatzung der Stadt Bargteheide (seit 1984).

Das Eisenbahn Bundesamt weist darauf hin, daß

- die Grundstückflächen entlang der Bahn so zu gestalten sind, daß dem Bahnkörper kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeleitet wird, und
- Gehölze und Sträucher so zu wählen sind, daß der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre arbeitsbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, daß bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Die erhöhten Sicherheitsabstände für einen künftig elektrischen Betrieb gemäß Bestimmungen DS 800 01 der deutschen Bahn sind zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 22.12.1999 und am 22.12.1999

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 22.12.1999 erfolgt.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.12.1999 bis zum 22.12.1999 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 22.12.1999.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Die Stadtvertretung hat am 22.12.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.1999 bis zum 22.12.1999 während folgender Zeiten: ... öffentlich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.12.1999 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1999 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 22.12.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Abwägung

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.12.1999 bis zum 22.12.1999 während folgender Zeiten öffentlich bekannt gemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.12.1999 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.12.1999 gebilligt.

Stadt Bargteheide, den 02. DEZ. 1999 - Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 22.12.1999 dem Landrat des Kreises Stormarn als Baugenehmigungssatzung angeordnet worden. Dieser hat mit Verfügung vom 22.12.1999, Az. 60/22-600/99 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Stadt Bargteheide, den 26. APR. 1999 - Der Bürgermeister -

Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den satzungändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 22.12.1999 behoben. Die Behebung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 26. APR. 1999 bestätigt.

Stadt Bargteheide, den 26. APR. 1999 - Der Bürgermeister -

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26. APR. 1999 durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB und §4 (3) CO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 26. APR. 1999 in Kraft getreten.

Stadt Bargteheide, den 05. MAI 1999 - Der Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN :

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

MI Mischgebiet

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

GR max maximale Grundfläche

II maximale Zahl der Vollgeschosse

TH max maximale Traufhöhe

FH max maximale Firsthöhe

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

g geschlossene Bauweise

SD Satteldach

Baulinie Baulinie

Baugrenze Baugrenze

LH mind. Lichte Höhe als Mindestmaß

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

P+R Parkfläche für Park + Ride (s.o. Textteil B Nr. 1.3)

Strassenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Gebiet 1, 2, ... Bezeichnung für Gebiete, die durch vorstehendes Planzeichen voneinander abgegrenzt werden (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO) *

* ergibt aufgrund der Hinweise des Kreises Stormarn/Planungsausschusses vom 15.03.99

Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung):

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Arkaden oder Auskragung mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 21 BauGB)

Durchfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa Tiefgarage s. Textteil B Nr. 1.3

P+R Park und Ride s. Textteil B Nr. 1.3

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB) (Es gilt für Gebiet 2 Bp3, für Gebiet 3 Bp2 und für Gebiet 4 Bp1)

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

einfaches Kulturdenkmal

Darstellung ohne Normcharakter:

bestehendes Gebäude, zum Abriss vorgesehen

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen (künftig entfallend)

entwurfsverdeutlichende Linien ohne Festsetzungscharakter

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER :

Systemschnitt A - A

Bahnhofstraße - Neubebauung

30° +/- 5°

2. OG

1. OG

EG Gewerbe

UG Tiefgarage Park + Ride

min 2m

ca. 4,5

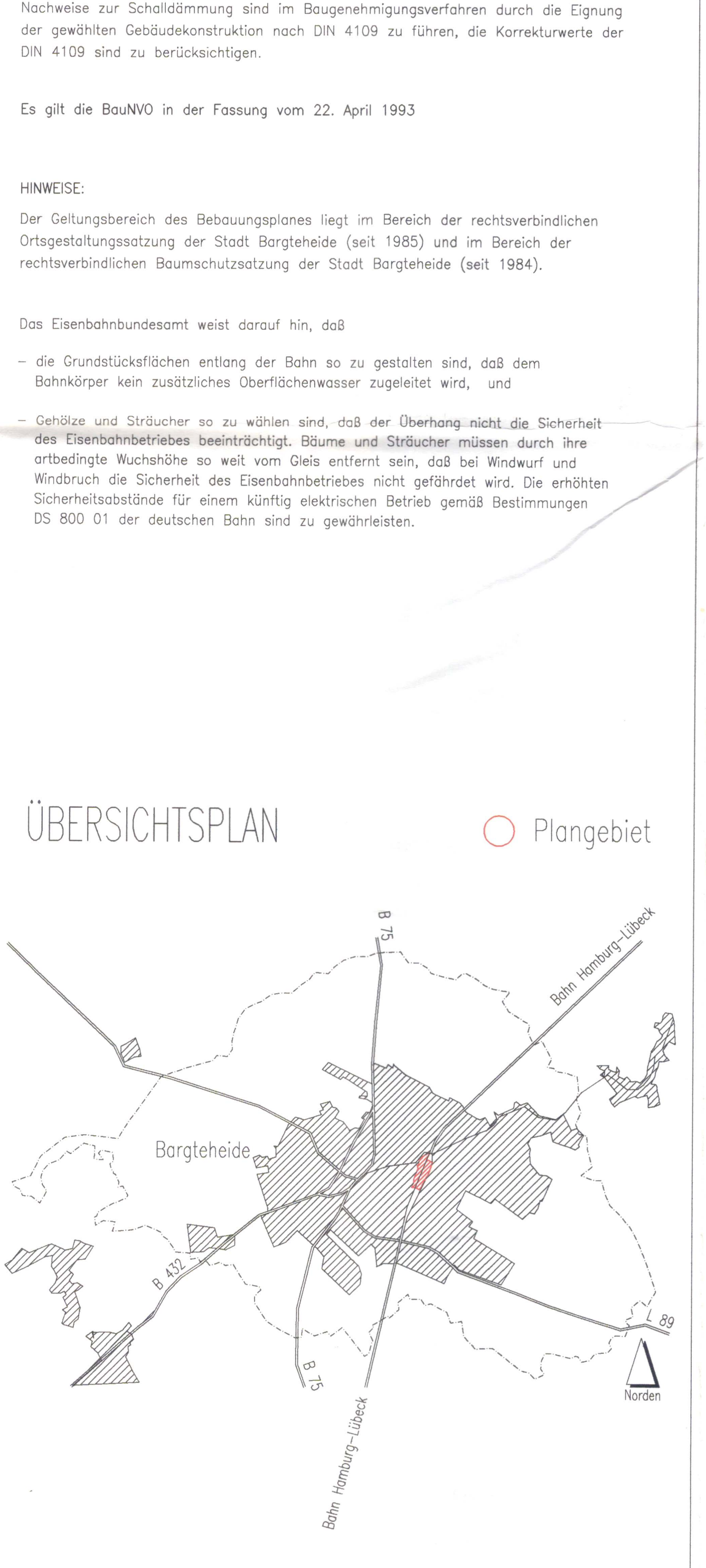
3,0

3,0

2,5

4 m

Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn



STADT BARGTEHEIDE

B-PLAN 1/1. ÄNDERUNG "BAHNHOFSTRASSE"

Für das Gebiet: Bahnhofstraße 1-11, die angrenzenden Verkehrsflächen der Bahnhofstr. und der geplanten K12 sowie der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck.

Stand: November 1998

M 1:1000

SCH / fb / ks

stadtplanung bruns