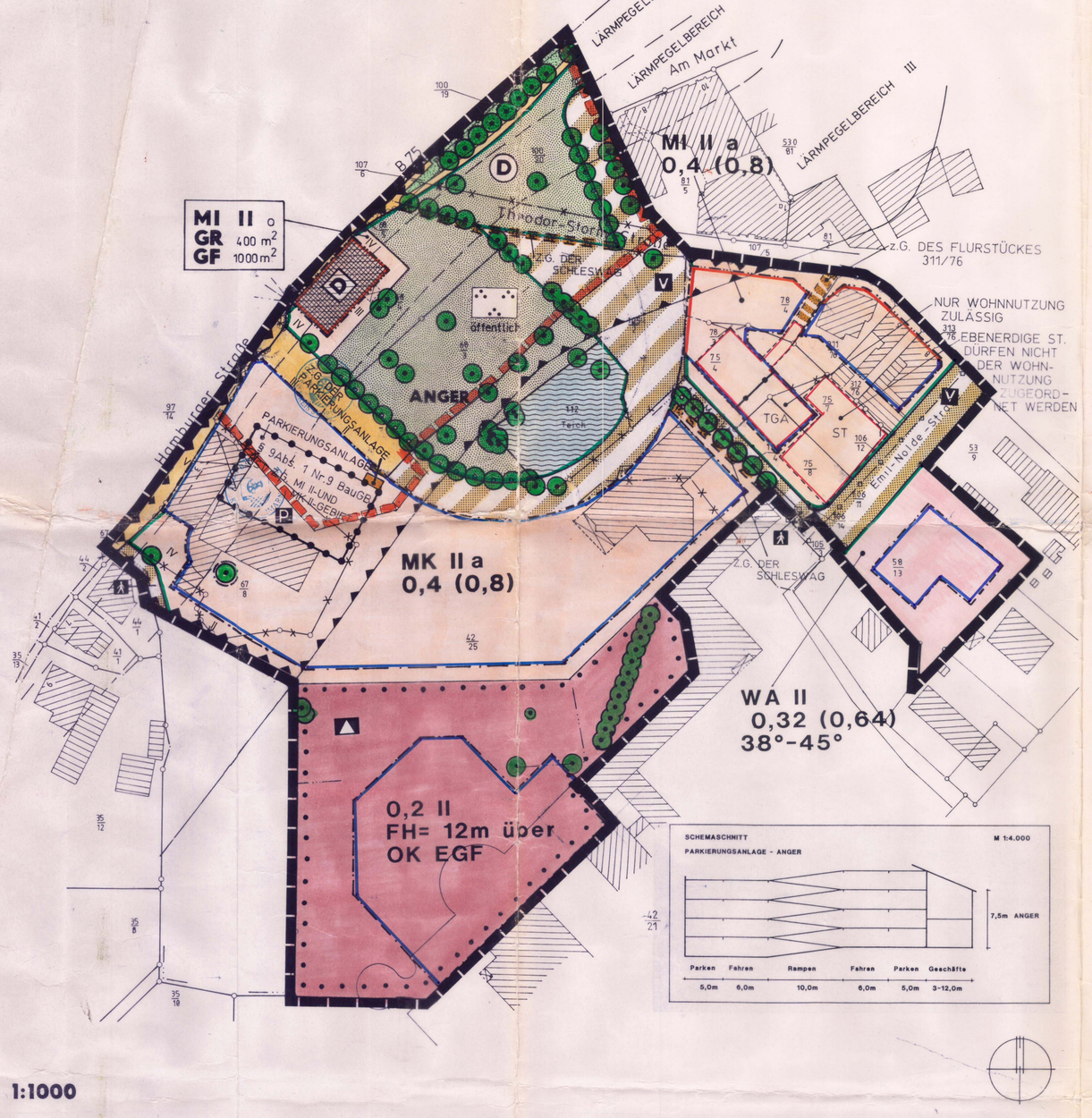
TEIL A: PLANZEICHNUNG



M 1:1000

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungplanes, dessen 1. Änderung und der 3. vereinfachten Änderung werden für den in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich mit dieser 2. Änderung und Ergänzung aufgehoben.

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1 MISCHGEBIETE
(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnugungsstätten) BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 KERNGEBIETE
(§ 7 BauNVO)

In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen des Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkgaragen und Großgaragen) des § 7 BauNVO. Für sonstige Wohnungen nach Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, daß diese nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 16 Abs. 1 Bau NVO darf die zulässige Wandhöhe (§ 6 Abs. 4 LBO) in dem dem Anger zugewandten Bereich der Misch- und Kerngebietsbebauung sowie der Bebauung der Parkierungsanlage maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante des verkehrsberuhigten Bereiches am Anger.

Auf den Flurstücken 78/4, 78/3 und 75/4 ist abweichend von Absatz 1 in einer Bautiefe von 14 m und einer Baulänge von 28 m, parallel zur westlichen Baulinie, eine Wandhöhe von max. 10,00 m zulässig, sofern die vorgegebene Geschoßflächenzahl eingehalten wird.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) der Gebäude nicht mehr als 1 m über dem mittleren Geländeniveau liegen.

2.2 GRUNDFLÄCHE FÜR DIE ANLAGE VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI II 0,4 für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 100% zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Bei vertikaler Gliederung dürfen Teile der Baukörper um + 0,50 m von den Baulinien abweichen und die Baugrenzen um 0,50 überschreiten.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

STELLPLÄTZE

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

6. FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK - PARKIERUNGSANLAGE -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Parkierungsanlage - dient der Unterbringung von Park- und Gemeinschaftsstellplätzen.

7. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Massgeblicher Außenlärmpegel (dB)	Bewertetes Schalldämmaß $R_{w'}$ (Aussenwände) / R_{w} (Fenster) / dB			
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume		Büroräume	
		Außenwand[1]	Fenster[2]	Außenwand[1]	Fenster[2]
III	61 - 65	40	35	30	30
IV	66 - 70	45	40	35	35
V	70	50	45	35	35

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Grünfläche "öffentliche Parkanlage" sind als Einzelbäume Sommerlinden (Tilia platyphyllos) mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von mind. 1,0 m, zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Hinweise

1. Teilbereiche des Bebauungsplanes befinden sich in dem Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO
MI — MISCHGEBIETE — § 6 BauNVO
MK — KERNGEBIETE — § 7 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
400m² — GRUNDFLÄCHE
1000m² — GESCHOSSFLÄCHE
II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FH < 12 m über OK EGF — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN)

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

o — OFFENE BAUWEISE
a — ABWEICHENDE BAUWEISE
BAULINIE
BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT — § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SCHULE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSGRÜN
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH
V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

UNTERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

~~ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES~~

WASSERFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

GST — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
ST — STELLPLÄTZE
TGA — TIEFGARAGE
PARKIERUNGSANLAGE — BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD - PARKIERUNGSANLAGE -
P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
38° - 45° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GÜNSTEN DER PARKIERUNGSANLAGE ZU BELASTENDE FLÄCHE — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs. 4 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
21/2 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN — § 9 Abs. 6 BauGB

D — KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG — § 5 Abs. 1 DSchG
D — DENKMALSCHUTZBEREICH

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Stadt Bargteheide durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049), sowie nach § 92 der Landesbauordnung i. d. F. vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 17.02.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - neu - (Stadtmitte), 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet Anger, östlich der Hamburger Straße/Am Markt (B 75), südlich des Marktes westlich des Schulzentrums und beidseitig der Emil-Nolde-Straße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.02.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 28.02.1994 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.03.1994 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Stadtvertretung hat am 05.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1995 bis zum 27.12.1995 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 13.11.1995 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.96 und 17.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) 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 31.07.96 bis zum 02.09.96 erneut öffentlich ausgelegen. 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 22.07.1996 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.1997 gebilligt.

Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke 1a bis 1h bestätigt.

Bargteheide, 26. Mai 1997

(Mitsch)
- Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 26. MRZ. 1997 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 22. APR. 1997

- Grob und Testzmann -
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. VOLKMAR GROB

3) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.5.1997 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 27.7.1997 Az. 6012-62.006/13-001-2.2.1-Entg.) erklärt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,

~~oder~~

~~- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.~~

Bargteheide, 04. DEZ. 1997

(Mitsch)
- Bürgermeister -

4) Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bargteheide, 04. DEZ. 1997

(Mitsch)
- Bürgermeister -

5) 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 15. DEZ. 1997 ~~vom bis zum~~ ortsüblich bekanntgemacht 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, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahren- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist.
Die Satzung ist mithin am 15. DEZ. 1997 in Kraft getreten.

Bargteheide, 17. DEZ. 1997

(Mitsch)
- Bürgermeister -

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER STADT BARGTEHEIDE

für das Gebiet Anger,
östlich der Hamburger Straße/ Am Markt (B 75),
südlich des Marktes, westlich des Schulzentrums
und beidseitig der Emil-Nolde-Straße