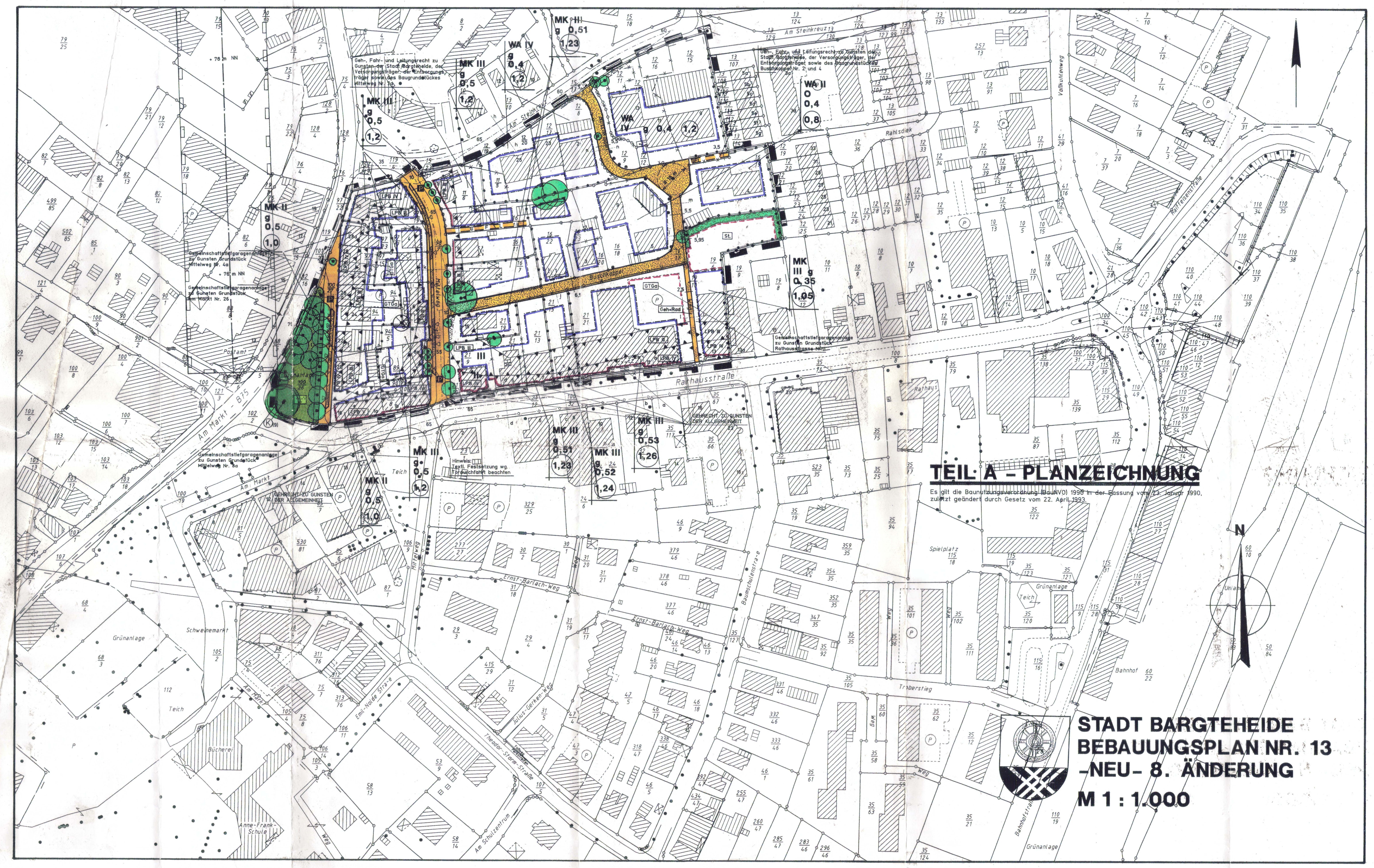
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.



STADT BARGTEHEIDE BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 8. ÄNDERUNG

M 1 : 1.000

WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am 06. DEZ. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 08. DEZ. 2005

Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

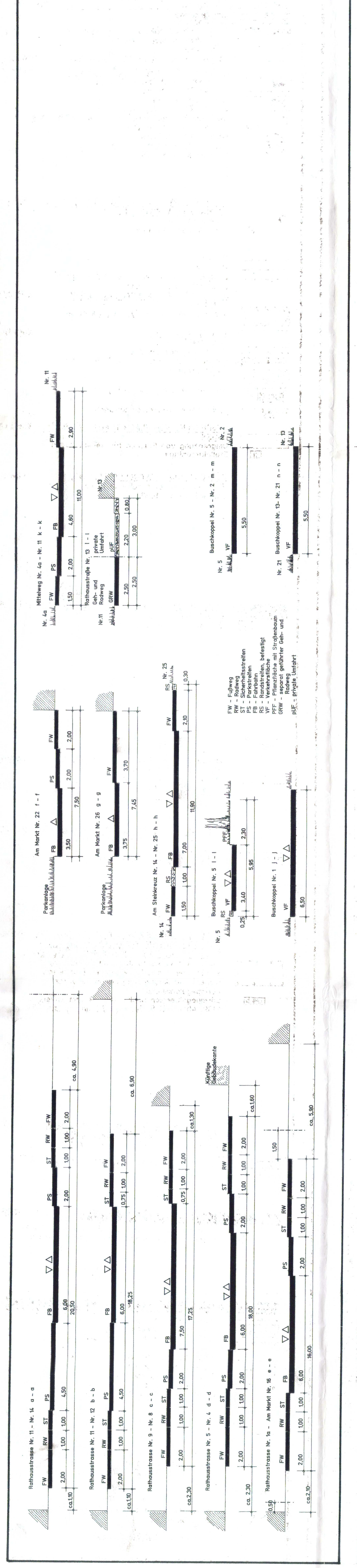
Der Bestand zwischen Rathausstraße und Traberstieg östlich der Baumschulenstraße wurde ergänzt bzw. überprüft.
Der restliche Bestand wurde von den Plänen aus den Jahren 1997 und 1999 übernommen!

Lageplan

Gemarkung :	Bargteheide		
Gemeinde :	Bargteheide		
Flur :	versch.		
Projekt :	013027		
Plan:	4	Bearbeiter :	Wöllmer
Maßstab :	1 : 1000	Datum :	06.03.2001

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.Ing. K. Sprick — 22926 Ahrensburg, Rathausplatz 31 — Tel.: 04102/5175-0, Fax: 04102/5175-25
Dipl.Ing. V.Teetzmann — 21509 Glinde, Oher Weg 2a — Tel.: 040/711820-0, Fax: 040/711820-25

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 -Neu- 8. Änderung	§9(7)BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§9(1)1BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	
MK	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.II)	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B.0,4)	
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B.0,8)	
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§9(1)2BauGB
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Baugrenze zur Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Vollgeschosse	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§9(1)10BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§9(1)11BauGB
	Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	Verkehrsfläche	
Geh+Rad	Geh- und Radweg, separat geführt	
	Vorhandene Grundstückszufahrten	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	§9(1)4BauGB
St.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplatzanlage	
	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	§9(1)13BauGB
	Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (z.B.11kV)	
	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§9(1)15BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Öffentliche Parkanlage	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§9(1)21BauGB
G F L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§9(1)22BauGB
GTGa	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftstiefgaragenanlage	
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§9(1)24BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) und Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Abschnitt 5, Tabellen 8,9 und 10 (z.B. LPB III)	
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§9(1)25bBauGB
	Zu erhaltende Bepflanzung - Einzelbaum	
	Zu erhaltende Bepflanzung - Pflanzstreifen	
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§9(6)BauGB
(K)(9)	Kulturdenkmale nach § 1(2) Denkmalschutzgesetz Doppeleiche mit Gedenkstein (Am Markt/Rathausstrasse)	
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlage	
	künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
21/21	Flurstücksbezeichnung	
5	Gebäude mit Hausnummer	
	Vorhandener Einzelbaum	
	Künftig entfallender Einzelbaum	
+ 76 m NN	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m + NN (z.B. +76 m NN) außerhalb des Plangebietes	
Grünanlage Teich	Bezeichnungen aus den Katasterbestand: z.B. Grünanlage, Teich	
(P)	Vorhandene Stellplatzanlagen	

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 8. ÄNDERUNG

GEBIET: nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße Nr.13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn.1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25.

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom: 09. November 2005

folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 -Neu- 8. Änderung für das Gebiet:
nördlich Rathausstraße, von der Straße Am Markt (B 75) bis Rathausstraße Nr. 13; östlich der Verbindungsstraße Am Markt zwischen Rathausstraße und B 75; beidseitig Mittelweg, von Rathausstraße bis zur Straße Am Steinkreuz; beidseitig der Straße Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4; Südseite der Straße Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 25,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 26. Februar 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 05. April 2004 erfolgt.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

b) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 26. Februar 2004 den Bebauungsplan mit Begründung als Vorentwurf beschlossen und zur Verfahrenseinleitung bestimmt.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

c) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 13. April 2004 bis zum 27. April 2004 durchgeführt worden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 05. April 2004.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

d) Die benachbarten Gemeinden sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sind nach § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 01. April 2004 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07. Mai 2004 aufgefordert worden.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

e) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen aus Anlaß der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren am 27. Mai 2004 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

f) Der zuständige Ausschuß für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 27. Mai 2004 und ergänzend am 21. April 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 31. Mai 2005 bis zum 01. Juli 2005 während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr - nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 23. Mai 2005 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12. Mai 2005 von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01. Juli 2005 aufgefordert worden.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

h) Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 27. Mai 2004 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 09. November 2005.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

i) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 09. November 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

j) Die Stadtvertretung hat am 09. November 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geändert und gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch erneut als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der betroffenen Bürger sowie berührten Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

k) Die betroffenen Bürger sowie die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. November 2005 nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Dezember 2005 aufgefordert worden.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

l) Aufgrund der nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 und 3 Baugesetzbuch erneut durchgeführten Beteiligungsverfahren des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes zur Beteiligung der betroffenen Bürger sowie berührten Träger öffentlicher Belange liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

m) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen am 09. November 2005. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 09. November 2005 gebilligt.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

n) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Bargteheide, den 06. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

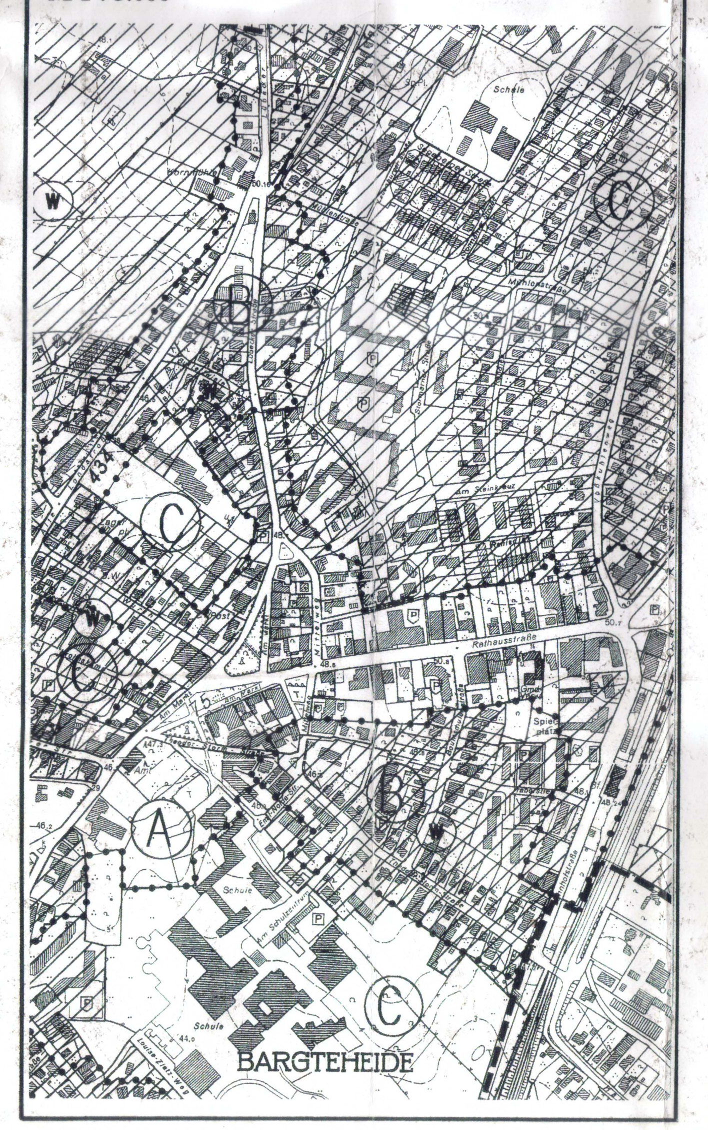
o) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12. Dez. 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 13. Dez. 2005 in Kraft getreten.
Bargteheide, den 13. Dez. 2005 (S) BÜRGERMEISTER

STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 -NEU- 8. ÄNDERUNG

April 2004	Vorentwurfsbeteiligung
Mai 2005	Entwurfsbeteiligung
Nov.2005	Erneutes Entwurfsbeteiligv.
DEZ. 2005	SATZUNG

1

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Teilgebiete der Ortsgestaltungssatzung vom 23. Dezember 2001. M 1 : 5.000



TEIL B - TEXT

1. a.
Innerhalb des festgesetzten Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der Straßenbegrenzungslinie der Rathausstraße vor den Baugrundstücken Am Markt Nr. 18, Rathausstraße ungerade Nrn. 1a bis 11 sowie Nr. 13, ist die Errichtung von Einfriedigungen und Abgrenzungen jeglicher Art unzulässig.
b.
Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Am Markt, des Mittelweges, der Straße Am Steinkreuz sowie der Straße Buschkoppel sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradiente) zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrundstücksseiten nördlich entlang der Rathausstraße. (§9(1)4BauGB)

2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradiente) zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. Dies gilt nicht für die Baugrundstücksseiten nördlich entlang der Rathausstraße. (§9(1)10BauGB)

3. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Planbebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig. (§9(1)13BauGB)

4. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Gartenbaubetriebe", Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)

5. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)2BauNVO)

6. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung des § 7 Abs. 2 Nr. 5 "Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nicht zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(5) BauNVO)

7. Nach § 1 Abs. 7 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung des § 7 Abs. 2 Nr. 2 "Vergnügungsstätten" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes ausnahmsweise nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(7)2BauNVO + §31(1)BauGB)

8. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 7 Abs. 3 Nr. 1 "Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)

9. Nach § 1 Abs. 7 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässige Nutzung des § 7 Abs. 2 Nr. 2 "Einzelhandelsbetriebe" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Kerngebietes nur im Erdgeschoss bzw. im darüber liegenden 1. Obergeschoss zulässig ist. Einzelhandelsbetriebe sind in anderen Geschossebenen unzulässig. (§9(1)1BauGB + §1(7)2BauNVO)

10. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungseinrichtungen als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende- und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§9(1)1BauGB + §14(2)BauNVO + §1(9)BauNVO)

11. Innerhalb des Kerngebietes wird bestimmt, dass in den Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses mindestens 25 %, jedoch höchstens 60 % der oberhalb des Erdgeschosses zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. (§9(1)1BauGB + §7(4)BauNVO)

12. Für das Baugrundstück Mittelweg Nr. 8 (rückwärtiger Teil des Grundstückes Am Markt Nr. 22) ist eine Tordurchfahrt in mindestens 3,5 m Breite und mindestens 3,5 m Höhe zum Anschluss rückwärtiger Grundstücksteile an die Verkehrsfläche des Mittelweges zu sichern. Sie darf ausnahmsweise auch zusammen mit dem Nachbargrundstück Mittelweg Nr. 6 angelegt werden und dient dann auch der Anbindung rückwärtiger Grundstücksflächen Mittelweg Nr. 6. (§9(1)11BauGB)

13. Für das Plangebiet werden die zulässigen Firsthöhen wie folgt festgesetzt:
a.
Für die Baugrundstücke Rathausstraße ungerade Nrn. 3 bis 11 sowie Nr. 13 werden die zulässigen Firsthöhen bei zulässig dreigeschossiger Bebauung mit maximal + 13,5 m über Sockelhöhe Erdgeschoß des jeweiligen Gebäudes festgesetzt. Für das Baugrundstück Rathausstraße Nr. 3, vorderer Teil, wird die zulässige Firsthöhe bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit maximal + 12,0 m über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
b.
Für die Baugrundstücke Mittelweg ungerade Nrn. 5 bis 15, gerade Nrn. 2 bis 8a sowie Am Markt Nr. 30 werden die zulässigen Firsthöhen bei zulässig dreigeschossiger Bebauung mit maximal + 13,5 m über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
c.
Für die Baugrundstücke Rathausstraße Nrn. 1, 1b, 1a sowie Am Markt gerade Nrn. 18 bis 28a werden die zulässigen Firsthöhen bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit maximal + 12,0 m über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
d.
Für die Baugrundstücke Buschkoppel ungerade Nrn. 1 bis 9, gerade Nrn. 2 bis 4 sowie Mittelweg Nr. 7a werden die zulässigen Firsthöhen bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit maximal + 12,0 m über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
e.
Für die Baugrundstücke Am Steinkreuz ungerade Nrn. 9 bis 13 und 21 bis 25 werden die zulässigen Firsthöhen bei zulässig viergeschossiger Bebauung mit maximal + 14,5 m über Sockelhöhe Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
(§9(1)1BauGB)

14. Die Anteile von festgesetzten Gehrechten sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. der zulässigen Geschossfläche anzurechnen. (§9(1)1 BauGB)

15. a.
Innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1,2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen; bei altbebauten Baugrundstücken sind Ausnahmen um bis zu 90 vom Hundert zulässig.
b.
Innerhalb der Bauflächen des Kerngebietes darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise um bis zu 1,0 (100 % der Grundstücksfläche) überschritten werden. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten Gehrechten, bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.
(§9(1)1BauGB + §31(1)BauGB)

16. Bei vertikaler Gliederung dürfen Teile der Baukörper um + 0,50 m von den Baulinien abweichen und die Baugrenzen um 0,50 m überschreiten. (§9(1)2BauGB i.V.m. §23BauNVO)

17. Für das Baugrundstück Rathausstraße Nr. 5 darf von der vorderen Baulinie zur Fassadengliederung ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zurückgewichen werden. (§9(1)2BauGB i.V.m. §23BauNVO + §31(1)BauGB)

18. Für das Baugrundstück Rathausstraße Nr. 13 darf die vordere Baulinie bzw. seitliche Baugrenze, bezogen auf die Rathausstraße, für Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,75 m überschritten werden. (§9(1)2BauGB i.V.m. §23BauNVO + §31(1)BauGB)

19. Auf den Baugrundstücken Rathausstraße Nr. 3 und Nr. 5 darf zur Rathausstraße hin orientiert zur Fassadengestaltung nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen verwendet werden. bis zu 30 % der geschlossenen Fassadenfläche ist in anderen Materialien zulässig. (§9(4)BauGB + §92 LBO)

20. Gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Rathausstraße auf der der Rathausstraße zugewandten südlichen Gebäudeseite, entlang des Mittelweges auf der dem Mittelweg zugewandten östlichen bzw. westlichen Gebäudeseite und entlang der Verbindungsstraße Am Markt auf der der Straße Am Markt zugewandten westlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V auch auf den seitlichen Gebäudeseiten unzulässig und innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich V auch auf den rückwärtigen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24BauGB)

21. Bei dem nach § 9 (1) 24 Baugesetzbuch (BauGB) innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich V sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Rathausstraße, Mittelweg bzw. der Straße Am Markt bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Rathausstraße, Mittelweg bzw. der Straße Am Markt bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Rathausstraße, Mittelweg bzw. der Straße Am Markt bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§9(1)24BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil teil dieser Text-Ziffer sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. **Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$**

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Tabelle 10. **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB/... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von −2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

22. Die Ausgleichsmaßnahmen als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes für die Ersatzpflanzung von zwei Einzelbäumen werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches dem Kerngebietsbaugrundstück Mittelweg Nr. 8 (rückwärtiger Grundstücksteil Am Markt Nr. 22) zugeordnet. (§1aBauGB)

23. Für die Erweiterung der Straße Buschkoppel sind zum Ausgleich der sich hieraus ergebenden Eingriffe Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu sichern. Diese Maßnahmen zur Sicherung der Ersatzflächen werden den Umgestaltungs- und Ausbaumaßnahmen der Straße Buschkoppel zugeordnet. (§1aBauGB)