

Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Waldweg 30, Flurstück 251, Flur 8"

Teil A - Planzeichnung

M.1:500

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Plangrundlage:

ALKIS-Daten

Stand: Juni 2023

Stadt: Bargteheide

Gemarkung: Bargteheide

Flur: 8

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß siehe Text Teil B Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
Grünflächen		
EG	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Erhaltungsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Umgrünzung 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

Teil B - Text

M.1:500

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO (Laden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über der gewachsenen Geländeoberfläche (gemäß § 2 Landesbauordnung (LBO)) festgesetzt.

2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) 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 Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.3 Die Firsthöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

3. **Mindestgrundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind Grundstücksgrößen < 700 m² nicht zulässig.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind je Wohngebäude maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Traufkanten innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind aus offenflurigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

5.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art, das Ablagern von Material sowie Auf- und Abgrabungen sind innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen unzulässig.

5.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Sollte die Grundstücksversickerung nachweislich nicht möglich sein, ist die Entwässerung an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Gehölzverluste sind durch gebietsheimische Strauchpflanzungen flächendeckend zu ersetzen.

6.2 Je neu entstehender Wohnung ist ein (1) standortgerechter, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

6.3 Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind als standortgerechte, gebietsheimische Laub- oder Obstbäume mit der Mindestqualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Hinweise:

1. **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24 – 26, 22941 Bargteheide eingesehen werden.

2. **Stellplätze**

Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Bargteheide vom 01.01.2025 zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

M.1:500

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 30.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet am 16.10.2023 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 30.09.2021 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 05.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2023 bis 28.11.2023 während folgender Zeiten Mo, Mi und Fr. von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Di. von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr, Mo. und Di. von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Do. von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.10.2023 im Stormarer Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.10.2023 im Stormarer Tageblatt hingewiesen.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.bargteheide.de/Rathaus-Politik/Baufleitplanung" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bargteheide, den 12 JUN 2025

Siegel

Gabriele Hettwer
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 29.04.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 05.05.25

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 27.03.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bargteheide, den 12 JUN 2025

Siegel

Gabriele Hettwer
Bürgermeisterin

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

12. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.06.2025 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 29.01.2026

Siegel

Gabriele Hettwer
Bürgermeisterin

Satzung

M.1:10000

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 4 der Gemeindeordnung (GO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.03.2025 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Waldweg 30, Flurstück 251, Flur 8", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Bargteheide über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Waldweg 30, Flurstück 251, Flur 8"

Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(2) §4(2) §10

GSP

GÖSCH & PRIEWIE

Ingenieurgesellschaft mbH

Bestandte Ingenieure (VdI)

23643 Bad Oldesloe

Papierberg 4

Telefon: 0 45 31 / 67 07 - 0

Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79

E-Mail: info@gspp-g.de

Internet: www.gsp-g.de

Stand: 17.02.2025 / SR

P-Nr.: 22 / 1430